**Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)**
**Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)**
**https://lexgeneralis.co.id/**

# KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG TANPA PERSETUJUAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 759 K/PDT/2024)

# *(LEGAL CERTAINTY OF EXECUTING FIDUCIARY SECURITY RIGHTS THROUGH AUCTION WITHOUT COURT APPROVAL (A STUDY OF SUPREME COURT DECISION NO. 759K/PDT/2024))*

**Justina Margaretta, Rosnidar Sembiring dan Sutiarnoto**

**Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia**

Korespondensi Penulis : justinamargare.71@gmail.com, oni_usu@yahoo.com, sutiarnoto@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Margaretta, Justina, Rosnidar Sembiring dan Sutiarnoto. *Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Lelang Tanpa Persetujuan Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2024)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

## ABSTRAK

Eksekusi hak tanggungan melalui lelang tanpa persetujuan pengadilan merupakan mekanisme *parate executie* yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini dengan studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2024. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan kewenangan kreditur untuk melaksanakan lelang tanpa persetujuan pengadilan apabila debitur wanprestasi. Kepastian hukum bagi kreditur, debitur dan pembeli lelang beritikad baik hanya terwujud apabila seluruh tahapan eksekusi dilaksanakan secara transparan, profesional dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Kata kunci: Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, Lelang, Parate Executie, Wanprestasi**

## *ABSTRACT*

*The execution of mortgage rights through auction without court approval is a parate executie mechanism regulated under Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights, which becomes the focus of this study through an analysis of Supreme Court Decision Number 759 K/Pdt/2024. The research employs a normative juridical method with statutory and case approaches. The findings indicate that Article 6 of the Mortgage Rights Law grants creditors the authority to conduct auctions without court approval in the event of debtor default. Legal certainty for creditors, debtors, and good-faith auction buyers can only be achieved when all stages of execution are carried out transparently, professionally, and in accordance with the applicable laws and regulations.*

***Keywords: Mortgage Rights, Auction, Parate Executie, Breach of Contract***

## A. PENDAHULUAN

Bank sebagai lembaga intermediasi menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit dan dalam praktiknya penyaluran kredit tersebut hampir selalu disertai pembebanan jaminan guna melindungi kepentingan kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.[1] Di antara berbagai lembaga jaminan kebendaan, jaminan berupa tanah dan/atau bangunan paling banyak digunakan karena nilainya relatif stabil bahkan cenderung meningkat, serta memberikan rasa aman bagi kreditur.[2] Secara yuridis, Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengamanatkan pembentukan lembaga jaminan atas tanah yang kuat, yang kemudian diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang berlaku sejak 9 April 1996.[3] Salah satu tujuan pokok pembentukan UUHT adalah memberikan kemudahan sekaligus kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi apabila debitur cidera janji.[4]

UUHT menyediakan tiga mekanisme eksekusi objek Hak Tanggungan.[5] Pertama, *parate executie*, yaitu hak pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT yang diperkuat dengan janji dalam Pasal 11 ayat (2); mekanisme ini dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan merupakan jalur yang paling cepat.[6]

---

[1] Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, p.1.

[2] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, p.419.

[3] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT)*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043, Ps.51.

[4] Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, p.11.

[5] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT)*, Ps.20 ayat (1) huruf a dan huruf b serta ayat (2) UUHT.

[6] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT)*, Ps.6 juncto Ps.11 ayat (2) huruf e UUHT.

Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada sertipikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang tunduk pada hukum acara perdata sehingga memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri dan karenanya memakan waktu lebih lama.[7,8] Ketiga, penjualan di bawah tangan yang hanya dapat ditempuh apabila terdapat kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan serta dipenuhinya syarat pengumuman sebagaimana ditentukan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Ketiganya bermuara pada tujuan yang sama, yaitu pelunasan piutang kreditur, namun perbedaan tahapan, kecepatan dan tingkat kepastian hukumnya kerap menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan jalur eksekusi.

Persoalan hukum yang paling sering mengemuka adalah apakah *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT tetap memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Secara normatif, Pasal 6 UUHT tidak mensyaratkan persetujuan pengadilan karena kewenangan menjual tersebut lahir langsung dari undang-undang dan dari janji yang dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.[9] Namun, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 K/Pdt/1984 dan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan edisi 2007 justru mengarahkan agar eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.[10,11] Dualisme pandangan ini menimbulkan ketidakseragaman penerapan di tingkat praktik: kreditur umumnya tetap menempuh lelang melalui KPKNL tanpa fiat pengadilan, sementara pemenang lelang kerap menghadapi hambatan pada tahap pengosongan objek karena lelang tidak didahului penetapan pengadilan. Keadaan tersebut pada gilirannya menurunkan minat peserta lelang dan mengurangi efektivitas lembaga Hak Tanggungan itu sendiri.[12]

---

[7] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)*, Ps.14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT juncto Ps.224 Herzien Inlandsch Reglement dan Ps.258 Rechtsreglement voor de Buitengewesten.

[8] J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, p.213.

[9] Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007, p.2.

[10] Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/Pdt/1984.

[11] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 2007.

[12] A.V.Prabamantya dkk., *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Sengketa Penguasaan Objek oleh Debitur*, JPSSH, Vol.5, No.2 (Juni 2025).

Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas dan pelaksanaan yang konsisten, sehingga para pihak dapat memperkirakan akibat hukum dari perbuatannya.[13] Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, kepastian tersebut tidak bersifat absolut karena debitur maupun pihak ketiga tetap dapat menempuh somasi, verzet, perlawanan, gugatan perdata, bahkan gugatan tata usaha negara terhadap rencana maupun hasil lelang.[14] Upaya hukum demikian tidak jarang digunakan bukan untuk memperjuangkan hak yang sesungguhnya, melainkan sebagai sarana mengulur waktu penyelesaian utang-piutang, yang berakibat tertundanya bahkan batalnya lelang yang telah dilaksanakan. Akibatnya, ketidakpastian hukum tidak hanya dialami kreditur, tetapi juga pembeli lelang yang telah beriktikad baik dan pihak lain yang berkepentingan atas objek jaminan.[15]

Di samping dari persoalan fiat eksekusi tersebut, keabsahan lelang juga ditentukan oleh kepatuhan terhadap tahapan prosedural yang diatur dalam peraturan pelaksanaan lelang.[16] Adapun tahapan yang paling rawan untuk dipersoalkan meliputi pembuktian wanprestasi debitur, penyampaian surat peringatan dan pemberitahuan rencana lelang, penilaian objek dan penetapan nilai limit, serta pengumuman lelang. Pemberitahuan kepada debitur tidak sepatutnya dipandang sebagai formalitas administratif semata, melainkan sebagai bentuk perlindungan hukum yang memberi kesempatan kepada debitur untuk melunasi kewajiban atau mengajukan keberatan sebelum objek jaminan beralih kepada pemenang lelang.[17] Demikian pula penetapan nilai limit yang tidak mencerminkan nilai ekonomis objek berpotensi merugikan debitur, khususnya apabila hasil lelang tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utang. Sehingga oleh karena itu,

---

[13] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2008, p.160.

[14] Firman Nur Rokhmad, Dita Cahya Ningsih, Nursyifa Chairunnisa, Aprila Niravita, Muhammad Adymas Hikal Fikri, *Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia: Regulasi dan Praktik di Lapangan*, PERAHU (Penerangan Hukum) Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kapuas Sintang, Vol.13, No.1 (Maret 2025).

[15] Putri Widiastriana, *Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/202.PN.PCT*, Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2011, p.2

[16] Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, PMK No.213/PMK.06/2020, BN Tahun 2020 No.1601.

[17] Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, p.194.

lelang harus dilaksanakan secara transparan dan sesuai prosedur agar memberikan perlindungan proporsional kepada kreditur, debitur dan pembeli lelang sekaligus.

Kompleksitas serupa muncul ketika debitur dinyatakan pailit. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada satu sisi menegaskan bahwa kreditur pemegang hak agunan kebendaan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan, tetapi pada sisi lain menangguhkan hak tersebut paling lama sembilan puluh hari sejak putusan pailit diucapkan dan mewajibkan pelaksanaannya paling lambat dua bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi.[18] Ketentuan tersebut sering dijadikan dasar oleh kurator untuk menghentikan proses lelang, terutama apabila lelang pertama tidak menghasilkan peminat sehingga harus dilakukan lelang ulang di luar tenggang waktu tersebut. Mengingat pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditur preferen, pembatasan waktu demikian patut dikaji ulang agar tidak mereduksi hak mendahulu yang dijamin UUHT.[19]

Pembahasan ini berfokus pada sengketa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2024. Perkara ini bermula dari gugatan Herison Gabriel Sihite terhadap PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja dan KPKNL Medan mengenai pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan yang dijaminkan untuk Kredit Modal Kerja sebesar Rp1.500.000.000,00 berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja Nomor 25 tanggal 9 Februari 2017. Penggugat mendalilkan adanya persoalan mengenai pemberitahuan lelang, penetapan nilai limit, serta tidak adanya penetapan atau izin pengadilan untuk melaksanakan lelang.

Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Mdn menolak gugatan karena Penggugat terbukti melakukan wanprestasi dan lelang dilaksanakan berdasarkan hak eksekutorial kreditor pemegang Hak Tanggungan.

---

[18] Indonesia, *Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No.37 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.131, TLN No.4443, Ps.55 ayat (1), Ps.56 ayat (1) dan Ps.59 ayat (1)

[19] Henny Purwanti, *Permasalahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terkait dengan Kepailitan*, diakses dari https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15862/Permasalahan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan-Terkait-dengan-Kepailitan.html, diakses pada 09 Februari 2026.

Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan melalui Putusan Nomor 92/Pdt/2022/PT MDN, kemudian kasasi Penggugat juga ditolak oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 759 K/Pdt/2024. Mahkamah Agung menegaskan bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.

Dengan demikian, perkara ini memperlihatkan persoalan hukum mengenai kepastian hukum eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang tanpa persetujuan pengadilan, khususnya terkait prosedur pemberitahuan dan penetapan nilai limit. Penelitian ini penting untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim, penerapan ketentuan eksekusi Hak Tanggungan, serta perlindungan hukum bagi kreditor dan debitur dalam mewujudkan kepastian hukum.

Berdasarkan penelusuran di lingkungan Fakultas Hukum di Indonesia, penelitian yang berkaitan dengan topik ini antara lain: Tesis Paul Sie (2021) dari Universitas Hasanuddin mengenai perlindungan hukum penyewa bangunan objek hak tanggungan; Tesis Dian Yustisia Ishabudiarti (2013) dari Universitas Gadjah Mada tentang fiat eksekusi hak tanggungan sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah; Tesis Ahmad Rizki El Fasti (2018) dari Universitas Sriwijaya yang membahas penentuan harga objek lelang hak tanggungan dari sudut perlindungan debitur; Tesis Begiyama Fahmi Zaki (2016) dari Universitas Lampung mengenai kepastian hukum pelelangan objek hak tanggungan secara online; serta Tesis Wulan Mutiara Sari (2022) dari Universitas Andalas tentang perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Untuk memastikan keaslian, judul penelitian ini telah diperiksa di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dan dinyatakan belum pernah ada. Apabila di kemudian hari ditemukan judul yang sama, substansi pembahasan dalam penelitian ini tetap berbeda, sehingga keaslian tulisan ini dapat dipertanggungjawabkan secara moral dan ilmiah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai eksekusi hak tanggungan melalui proses lelang tanpa persetujuan pengadilan?

2. Bagaimana implikasi hukum dari pelaksanaan lelang hak tanggungan tanpa persetujuan pengadilan serta kepastian hukum bagi para pihak?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 759 K/Pdt/2024?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis, dengan mengkaji bahan hukum primer, serta bahan hukum sekunder dan tersier yang relevan. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan alat pengumpulan berupa studi dokumen, kemudian dianalisis secara yuridis kualitatif melalui proses penalaran deduktif guna menghasilkan jawaban yang objektif atas permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.[20]

## B. PEMBAHASAN

### 1. Pengaturan Hukum Mengenai Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Proses Lelang Tanpa Persetujuan Pengadilan

Salah satu karakteristik yang membedakan Hak Tanggungan dari lembaga jaminan kebendaan lainnya adalah adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Kemudahan tersebut merupakan tujuan utama pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu menciptakan lembaga jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang efektif bagi kreditur. Dalam praktik perkreditan, khususnya perbankan, efektivitas suatu jaminan tidak hanya ditentukan oleh nilai ekonomis objek jaminan, tetapi juga oleh kemudahan pelaksanaan eksekusinya. Apabila suatu jaminan memerlukan prosedur yang panjang dan berbelit-belit untuk dieksekusi, maka fungsi jaminan tersebut sebagai alat pengamanan kredit menjadi tidak optimal.

Sehingga atas dasar pertimbangan tersebut, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan hak khusus kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa harus terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan yang tetap.

[20] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016, p.133.

Mekanisme ini dikenal sebagai *parate executie*. Keberadaan *parate executie* menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang menghendaki adanya penyimpangan terhadap prinsip umum hukum acara perdata yang pada dasarnya mensyaratkan adanya putusan pengadilan sebelum suatu eksekusi dapat dilakukan. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, salah satu tujuan utama pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah menciptakan sarana jaminan yang sederhana, kuat, mudah dieksekusi, dan memberikan kepastian hukum kepada kreditur. Oleh karena itu, mekanisme eksekusi yang cepat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari filosofi pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Dasar hukum utama pelaksanaan lelang tanpa persetujuan pengadilan terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menentukan: "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".[21] Pasal ini merupakan ketentuan yang paling penting dalam sistem eksekusi Hak Tanggungan karena memberikan hak langsung kepada kreditur untuk menjual objek jaminan tanpa harus terlebih dahulu memperoleh fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Frasa "atas kekuasaan sendiri" menjadi dasar lahirnya konsep *parate executie*. Menurut J. Satrio, penggunaan frasa tersebut menunjukkan bahwa undang-undang memberikan kewenangan langsung kepada kreditur untuk melakukan penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan campur tangan pengadilan. Apabila ditafsirkan secara gramatikal, tidak terdapat satu ketentuan pun dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mensyaratkan adanya izin, penetapan, maupun fiat dari pengadilan sebelum pelaksanaan lelang dilakukan.[22]

---

[21] Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632, Ps.6.

[22] J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan: Hak Tanggungan: Hak Tanggungan*.

Oleh karena itu, sebagian besar ahli berpendapat bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan dasar hukum yang cukup bagi kreditur untuk langsung mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.[23] Selain Pasal 6, dasar hukum lain yang mendukung pelaksanaan lelang tanpa persetujuan pengadilan adalah Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan: "*Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum*."

Ketentuan ini mempertegas keberadaan hak eksekusi langsung yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama. Apabila Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dibaca secara sistematis, terlihat bahwa pembentuk undang-undang memang menghendaki pelaksanaan eksekusi tanpa melalui proses gugatan maupun putusan pengadilan.[24] Dengan demikian, secara normatif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah telah memberikan dasar hukum yang jelas bagi pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tanpa persetujuan pengadilan.

**2. Implikasi Hukum dari Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pengadilan Serta Kepastian Hukum bagi Para Pihak**

Hak Tanggungan pada dasarnya dibentuk untuk menjamin kepastian pelunasan utang kreditur apabila debitur cidera janji. Oleh karena itu, ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit, objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

[23] Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, Ps.6.
[24] *Ibid*., Ps.6 dan Ps.20.

Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tanpa persetujuan pengadilan menimbulkan berbagai konsekuensi hukum bagi debitur. Konsekuensi tersebut tidak hanya berkaitan dengan hilangnya hak atas objek jaminan, tetapi juga menyangkut perlindungan hukum, kedudukan hukum, serta hak-hak debitur setelah pelaksanaan lelang.

Implikasi hukum yang paling nyata bagi debitur adalah beralihnya hak kepemilikan atas objek Hak Tanggungan kepada pembeli lelang. Setelah pelelangan dilaksanakan dan pembeli memenuhi kewajiban pembayaran harga lelang, maka hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan beralih kepada pembeli berdasarkan Risalah Lelang. Menurut Boedi Harsono, Risalah Lelang merupakan dasar hukum yang sah untuk proses balik nama hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian, sejak proses lelang selesai dan hak dialihkan kepada pembeli, debitur kehilangan hak kepemilikan atas objek tersebut. Akibat hukum ini merupakan konsekuensi langsung dari sifat Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek jaminan apabila debitur wanprestasi.

Selain kehilangan hak kepemilikan, debitur juga kehilangan hak untuk menguasai objek Hak Tanggungan. Dalam praktik, sering kali debitur tetap menempati atau menguasai tanah dan bangunan yang telah dilelang. Keadaan ini menimbulkan persoalan hukum karena pembeli lelang yang telah memperoleh hak secara sah sering mengalami hambatan untuk menguasai objek yang dibelinya. Menurut M. Yahya Harahap, pembeli lelang yang memperoleh objek secara sah mempunyai hak untuk meminta pengosongan objek melalui mekanisme hukum yang tersedia. Dengan demikian, pelaksanaan lelang dapat mengakibatkan debitur kehilangan hak untuk menempati maupun menggunakan objek yang sebelumnya menjadi miliknya.

Meskipun lelang dilakukan untuk melunasi piutang kreditur, hukum tetap memberikan perlindungan kepada debitur. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah tidak memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengambil seluruh hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Kreditur hanya berhak mengambil sejumlah dana yang diperlukan untuk melunasi:

a. pokok utang;
b. bunga;
c. denda;
d. biaya yang diperjanjikan.

Apabila terdapat kelebihan hasil penjualan setelah seluruh kewajiban debitur dilunasi, maka sisa tersebut wajib dikembalikan kepada debitur. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap debitur agar kreditur tidak memperoleh keuntungan yang melebihi jumlah piutang yang sebenarnya. Pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada dasarnya dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan suatu lembaga jaminan atas tanah yang mampu memberikan kepastian hukum. Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, sistem jaminan atas tanah masih menggunakan lembaga *hypotheek* dan *credietverband* yang berasal dari hukum kolonial Belanda. Pengaturan tersebut dianggap tidak lagi sesuai dengan kebutuhan pembangunan ekonomi nasional dan tidak sepenuhnya selaras dengan prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.

Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan juga harus memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga, khususnya pembeli lelang. Pembeli lelang merupakan pihak yang memperoleh hak atas objek berdasarkan mekanisme yang diatur oleh hukum. Oleh karena itu, pembeli lelang harus memperoleh perlindungan hukum yang memadai.

Kepastian hukum bagi pembeli lelang diwujudkan melalui:

a. Risalah Lelang sebagai Akta Autentik
b. Perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik
c. Kepastian Peralihan Hak

Setelah seluruh prosedur dipenuhi, pembeli berhak melakukan balik nama sertipikat dan menguasai objek yang dibelinya. Menurut M. Yahya Harahap, perlindungan terhadap pembeli lelang merupakan syarat penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem lelang negara.

### 3. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2024

Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Mdn pada dasarnya bertumpu pada hubungan kontraktual antara Penggugat dan BRI serta akibat hukum yang timbul dari wanprestasi. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp1.500.000.000,00 berdasarkan perjanjian kredit tanggal 9 Februari 2017 dan telah menyerahkan tanah serta bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 878 sebagai jaminan yang dibebani Hak Tanggungan. Majelis Hakim juga memperhatikan adanya surat peringatan kepada debitur, pengumuman lelang, penilaian objek jaminan oleh penilai independen dan risalah lelang. Berdasarkan bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah memperoleh waktu yang cukup untuk memenuhi kewajibannya, tetapi tidak memanfaatkan kesempatan tersebut dengan sebaik-baiknya. Hakim kemudian membedakan konsep wanprestasi yang bersumber dari hubungan perjanjian dengan perbuatan melawan hukum yang bersumber dari pelanggaran kewajiban hukum. Dalam perkara ini, hakim berkesimpulan bahwa perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat berawal dari wanprestasi Penggugat sendiri sehingga tuntutan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian tidak dapat dibebankan kepada para Tergugat. Atas pertimbangan tersebut, gugatan ditolak seluruhnya.

Pertimbangan Pengadilan Tinggi Medan dalam Putusan Nomor 92/Pdt/2022/PT MDN menunjukkan bahwa keberatan Penggugat pada tingkat banding tidak mengubah hasil pemeriksaan perkara pada tingkat pertama. Pengadilan Tinggi menerima permohonan banding secara formal, tetapi mempertahankan putusan Pengadilan Negeri karena menilai bahwa putusan tersebut dapat dipertahankan dan cukup alasan untuk dikuatkan. Dengan demikian, Pengadilan Tinggi tidak mengabulkan permintaan Pembanding untuk menyatakan lelang tidak sah atau membatalkan putusan tingkat pertama. Sikap tersebut memperlihatkan bahwa Pengadilan Tinggi menerima hasil penilaian *judex facti* tingkat pertama mengenai wanprestasi debitur dan dasar hukum pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT. Namun, dari sudut akademik,

penguatan putusan tersebut perlu dibaca secara cermat: penguatan hasil akhir perkara tidak dengan sendirinya berarti bahwa setiap keberatan mengenai prosedur lelang telah dijawab secara terpisah dan mendalam. Hal yang perlu dikaji adalah apakah fakta serta bukti yang dipertimbangkan telah memadai untuk mendukung kesimpulan mengenai keabsahan pelaksanaan lelang.

Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 759 K/Pdt/2024 berpendapat bahwa judex facti tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan utamanya adalah terbuktinya wanprestasi Penggugat terhadap perjanjian kredit modal kerja, adanya teguran kepada debitur, serta keberadaan jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 6 UUHT, pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan lelang di muka umum untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan. Karena putusan Pengadilan Tinggi tidak dinilai bertentangan dengan hukum atau undang-undang, permohonan kasasi ditolak. Dari perspektif analisis hukum, pertimbangan tersebut memperlihatkan bahwa Mahkamah Agung menempatkan wanprestasi dan hak eksekutorial pemegang Hak Tanggungan sebagai dasar utama untuk mempertahankan putusan *judex facti*. Akan tetapi, cakupan pertimbangan kasasi tersebut relatif terbatas karena tidak menguraikan secara terperinci seluruh keberatan mengenai pemberitahuan lelang, fiat eksekusi dan penetapan nilai limit. Hal ini menjadi ruang analisis yang penting dalam penelitian, terutama untuk menilai hubungan antara kepastian hak eksekutorial kreditur dan kewajiban memastikan bahwa pelaksanaan lelang memenuhi prosedur yang berlaku.

Amar putusan ialah bagian memuat simpulan akhir pengadilan atas perkara yang diperiksa dan menjadi konsekuensi dari pertimbangan hukum yang telah dibangun oleh majelis hakim. Dalam perkara Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Mdn, Pengadilan Negeri Medan menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan setelah menilai bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit, telah diberikan surat peringatan oleh Tergugat I, serta bahwa pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan didukung oleh dokumen yang diajukan dalam persidangan. Pengadilan Negeri juga menolak eksepsi Tergugat I mengenai *obscuur libel*, tetapi pada pokok perkara tetap menyatakan gugatan Penggugat ditolak dan membebankan biaya perkara pada Penggugat sebesar Rp1.150.000,00.

Amar tersebut menunjukkan bahwa majelis hakim tidak menerima dalil Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat karena, berdasarkan penilaian hakim, pelaksanaan lelang merupakan konsekuensi dari wanprestasi Penggugat dan penggunaan hak kreditor atas objek yang telah dibebani Hak Tanggungan.

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Medan melalui Putusan Nomor 92/Pdt/2022/PT MDN menerima permohonan banding secara formal, tetapi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan. Konsekuensi tersebut memperlihatkan bahwa Pengadilan Tinggi tidak menemukan alasan yang cukup untuk mengubah hasil pemeriksaan tingkat pertama. Dengan demikian, penilaian Pengadilan Negeri mengenai wanprestasi Penggugat dan dasar pelaksanaan lelang tetap dipertahankan. Meskipun demikian, penguatan putusan pada tingkat banding perlu dibaca secara cermat: amar yang menguatkan putusan tingkat pertama tidak dengan sendirinya berarti bahwa setiap keberatan Penggugat mengenai pemberitahuan lelang, penetapan nilai limit, atau kebutuhan akan penetapan pengadilan telah dijawab secara terperinci. Untuk menilai hal tersebut, perlu diperhatikan sejauh mana pertimbangan hukum dalam putusan banding benar-benar membahas dan memberikan jawaban terhadap masing-masing dalil yang diajukan dalam memori banding.

Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 759 K/Pdt/2024 menolak permohonan kasasi Penggugat dan membebankan biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00. Amar tersebut merupakan konsekuensi dari penilaian Mahkamah Agung bahwa *judex facti* tidak salah menerapkan hukum. Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa Penggugat terbukti melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit dan telah menerima surat peringatan, sedangkan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan. Berdasarkan keadaan tersebut, Mahkamah Agung merujuk pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji, guna mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Oleh karena itu, penolakan kasasi menyebabkan putusan pada tingkat sebelumnya tetap berlaku dan hasil gugatan Penggugat tidak berubah.

Dari perspektif kepastian hukum pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, amar penolakan gugatan dan penolakan kasasi memberikan kepastian terhadap penyelesaian sengketa konkret antara Penggugat, pihak bank dan KPKNL. Putusan tersebut menegaskan bahwa, dalam perkara ini, wanprestasi debitur dan keberadaan Hak Tanggungan menjadi dasar penting bagi pengakuan terhadap hak kreditor untuk menempuh pelelangan umum. Namun, kepastian hukum yang diperoleh dari amar putusan harus dipahami dalam batas perkara yang diperiksa, bukan sebagai pembenaran otomatis terhadap setiap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan. Keabsahan suatu lelang tetap harus dinilai dengan memperhatikan pemenuhan persyaratan dan prosedur yang berlaku, termasuk ketentuan yang relevan mengenai pemberitahuan, penetapan nilai limit dan pelaksanaan lelang. Oleh sebab itu, secara akademis, penting untuk membedakan antara kesimpulan akhir hakim yang tercermin dalam amar putusan dan ruang lingkup isu hukum yang benar-benar dianalisis dalam pertimbangannya.

Dengan demikian, hubungan antara pertimbangan hukum dan amar putusan dalam perkara ini menunjukkan bahwa penolakan gugatan Penggugat terutama didasarkan pada terbuktinya wanprestasi serta adanya dasar hukum bagi kreditor untuk melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan. Amar tersebut sekaligus memperlihatkan bahwa argumentasi Penggugat tidak berhasil mengubah penilaian pengadilan terhadap dasar pelaksanaan lelang. Hal yang relevan untuk penelitian bukan hanya hasil akhir berupa penolakan gugatan dan kasasi, melainkan juga kesesuaian antara alasan hukum yang digunakan hakim dan kesimpulan yang dituangkan dalam amar. Analisis ini dapat digunakan untuk menilai apakah pertimbangan hakim telah memberikan dasar yang memadai bagi kepastian hukum, sekaligus apakah perlindungan hukum terhadap debitur dan kepatuhan terhadap prosedur lelang telah memperoleh pembahasan yang cukup dalam putusan.

Pertimbangan hukum dalam Putusan MA No.759 K/Pdt/2024 relevan dengan penelitian mengenai kepastian hukum pelaksanaan lelang Hak Tanggungan karena perkara ini mempertemukan dua kepentingan hukum yang perlu memperoleh perlindungan secara seimbang, yaitu hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang dan hak debitur atas perlindungan hukum terhadap objek jaminannya.

Sedang di satu sisi, putusan ini menegaskan bahwa wanprestasi debitur yang didukung oleh bukti perjanjian kredit, teguran, dan keberadaan Hak Tanggungan dapat menjadi dasar bagi kreditur untuk menempuh lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Di sisi lain, gugatan Penggugat menunjukkan bahwa pelaksanaan hak eksekutorial tetap dapat dipersoalkan apabila terdapat dugaan ketidaksesuaian prosedur, kurangnya pemberitahuan, atau penetapan nilai limit yang dianggap merugikan debitur. Dengan demikian, putusan ini dapat digunakan untuk menganalisis bagaimana hakim menilai hubungan antara hak eksekutorial kreditur, kewajiban debitur memenuhi perjanjian, dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan.

Relevansi berikutnya terletak pada penerapan Pasal 6 UUHT sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi. Perkara ini dapat digunakan untuk mengkaji bagaimana ketentuan tersebut dipahami oleh hakim ketika debitur terbukti wanprestasi dan kreditur bermaksud mengambil pelunasan dari objek jaminan. Secara khusus, penelitian dapat menelaah hubungan antara hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum dan ketentuan lain yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang. Persoalan tersebut menjadi penting karena pengakuan atas hak eksekutorial kreditur tidak seharusnya dilepaskan dari kewajiban mematuhi ketentuan prosedural yang relevan. Dalam konteks ini, Putusan Mahkamah Agung dapat dijadikan bahan untuk menilai apakah pertimbangan hakim telah memberikan penjelasan yang memadai mengenai dasar keabsahan lelang, atau justru lebih menekankan pada terbuktinya wanprestasi sebagai alasan mempertahankan pelaksanaan eksekusi. Analisis demikian memungkinkan penelitian tidak hanya menguraikan amar putusan, tetapi juga menilai hubungan antara norma hukum, fakta yang terbukti di persidangan dan argumentasi hukum yang digunakan oleh hakim.

## C. PENUTUP

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang tanpa persetujuan pengadilan telah memiliki dasar hukum yang jelas berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, di mana Putusan MA Nomor 759 K/Pdt/2024 menegaskan kewenangan kreditur untuk melaksanakan

parate executie sebagai konsekuensi wanprestasi debitur, sekaligus menjamin kepastian hukum bagi kreditur, debitur dan pembeli lelang beritikad baik sepanjang prosedur dilaksanakan secara transparan dan sesuai ketentuan yang berlaku; oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi oleh pembentuk undang-undang guna menghindari perbedaan penafsiran, serta komitmen kreditur dan pejabat lelang untuk senantiasa mengedepankan prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam setiap tahapan eksekusi demi terwujudnya perlindungan hukum yang seimbang bagi seluruh pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

**Buku**

Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).

HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2007. *Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*. (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia).

Marzuki, Peter Mahmud. 2016. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana).

Mertokusumo, Sudikno. 2008. *Mengenal Hukum*. (Yogyakarta: Liberty).

Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*. (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo).

Satrio, J. 2007. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan: Hak Tanggungan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. (Bandung: Alumni).

Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. (Jakarta: Sinar Grafika).

**Publikasi**

Prabamantya, Arrol Vastie dan Soegianto. *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Sengketa Penguasaan Objek oleh Debitur*. Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora. Vol.5. No.2 (Juni 2025).

Rokhmad, Firman Nur, Dita Cahya Ningsih, Nursyifa Chairunnisa, Aprila Niravita, Muhammad Adymas Hikal Fikri. *Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia: Regulasi dan Praktik di Lapangan*. PERAHU (Penerangan Hukum) Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kapuas Sintang. Vol.13. No.1 (Maret 2025).

**Karya Ilmiah**

Widiastriana, Putri. 2011. *Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/202.PN.PCT*. Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

**Website**

Purwanti, Henny. *Permasalahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terkait dengan Kepailitan*, diakses dari https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15862/Permasalahan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan-Terkait-dengan-Kepailitan.html. diakses pada 9 Februari 2026.

**Sumber Hukum**

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Noomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/Pdt/1984.