



## KEPASTIAN HUKUM TINDAKAN BANK DALAM MELAKUKAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP OBJEK JAMINAN KREDIT

<sup>1</sup>Emmi Rahmiwita Nasution, <sup>2</sup>Syahransyah

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Asahan, Kisaran, Sumatera Utara

e-mail: <sup>1</sup>emminasution0303@gmail.com

<sup>2</sup>syahransyah59@gmail.com

### ABSTRAK

Adanya wanprestasi dalam pembayaran kredit bank dan sudah adanya upaya untuk melakukan pembayaran hutang tersebut, akan tetapi tetap saja pelunasan hutang dari Debitor tidak dapat dilakukan. Oleh karenanya lelang pelaksanaan putusan HT merupakan solusi terakhir yang dapat dilakukan oleh Kreditor dimana dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Yang menjadi permasalahan adalah apakah lelang eksekusi yang dilakukan oleh bank memiliki kepastian hukum. Dalam hal ini adanya kewenangan tersebut yang diberikan oleh peraturan yang ada kepada bank pertama untuk melakukan penjualan melalui lelang di hadapan umum terhadap jaminan yang menjadi agunan dikarenakan peminjam uang tidak memenuhi prestasinya (Pasal 6 UUHT). Jadi dapat disimpulkan bahwa peraturan memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut tanpa ijin dari debitor. Oleh karenanya irah-irah yang tertulis pada Sertifikat HT (Pasal 14 UUHT), sesungguhnya tidak berkaitan langsung dengan lelang eksekusi pada Pasal 6 UUHT.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan (HT).

### ABSTRACT

*There are defaults in bank credit payments and efforts have been made to pay these debts, however, debt repayments from the debtors cannot be made. Therefore, the auction for the implementation of the HT decision is the last solution that can be carried out by the Creditors in their own power through a public auction. The problem is whether the execution auction conducted by the bank has legal certainty. In this case, the authority is given by the existing regulations to the first bank to make sales by auction in public against the collateral that becomes collateral because the borrower does not meet his performance (Article 6 UUHT). So it can be concluded that the regulation gives the creditor the authority to carry out the execution auction without the permission of the debtor. Therefore, the irah-irah written on the HT Certificate (Article 14 UUHT) is not actually directly related to auction in Article 6 UUHT.*

**Keywords:** Legal certainty, execution auction, mortgage (HT)

### PENDAHULUAN

Pembayaran hutang tertunda (macet) biasanya terjadi dikarenakan adanya hal-hal yang tak terduga yang mungkin terjadi dari debitor. Mungkin saja dikarenakan faktor pendapatan ataupun faktor lainnya. Pada dasarnya merupakan suatu

keinginan yang kuat dari debitor untuk melunasi hutang-hutangnya, akan tetapi ternyata tidak terlaksana. Pembayaran tertunda inilah yang menjadi awal mula adanya tindakan/ keputusan akhir lelang. Setelah beberapa proses negosiasi (tahapan-tahapan dalam mengatasi kredit



macet) antara kreditor dan debitor yang akhirnya diputuskan untuk objek jaminan di lelang.

Menurut Benny K. Heriawanto, Isdiyana Kusuma Ayu dalam Heriawanto, terdapat beberapa cara penyelesaian kredit macet/eksekusi yang dapat ditempuh oleh kreditor, antara lain: (Heriawanto, 2019)

1. Kreditor menghitung ulang saldo kredit. kreditor dan debitor memperhitungkan ulang kembali sisa hutang debitor untuk ditetapkan kembali menjadi hutang pokok baru,
2. Penjualan barang jaminan di bawah tangan.
3. Lelang eksekusi

Dalam bukunya Anton Suyatno menyatakan bahwa ada 2 (dua) cara alternatif bagi bank untuk menyelesaikan kredit macet debitor, yaitu:(Suyatno, 2018a)

1. Penyelesaian Jalur Legitasi, yaitu penyelesaian kredit macet bagi debitor yang usahanya masih berjalan akan tetapi debitor tidak mau melaksanakan kewajibannya, demikian juga apabila debitor yang tidak ada lagi usahanya dan tidak mau sama sekali bekerjasama untuk melunasi hutangnya.
2. Penyelesaian Jalur Nonligitasi, yaitu penyelesaian dimana debitor masih ada usahanya meski tersendat-sendat akan tetapi tetap berusaha memenuhi kewajibannya, demikian juga apabila debitor tersebut yang usahanya tidak berjalan sama sekali akan tetapi tetap memenuhi kewajibannya dengan cara menutupinya dari usaha debitor yang lainnya.

Bahwa pelaksanaan putusan (eksekusi) adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Untuk objek eksekusi yaitu *Grosse* akta memuat titel *eksekutorial*, oleh karenanya dengan adanya titel tersebut *Grosse* akta dapat dieksekusi dan sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. (Subekti, 2011).

Pelaksanaan putusan itu sendiri apabila terkait dengan Hak Tanggungan, maka dapat dilaihat didalam Pasal 6 UU HT. M. Yahya Harahap dalam Tri Kurniawan Ahinea menyatakan bahwa "parate eksekusi" merupakan pengcualian atau prinsip eksekusi dibawah perintah dan pimpinan ktua pengadilan.(Ahinea, 2016a)

Untuk pengertian lelang, menurut Peraturan Menteri Keuangan R.I (PMK RI) Nomor 27/PMK.06/2016, menyatakan antara lain adanya penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga untuk mencapai harga tertinggi, dengan terlebih dahulu adanya Pengumuman. (lihat Psl. 1 angka (1)). (Keputusan Menteri Keuangan, 2016)

Dalam tulisannya zaki menjelaskan bahwa eksekusi atas tanah yang dibebani dengan sertifikat HT bisa dilakukan dengan 2 cara: (Zaki, 2017)

1. Lelang dengan dasr Psl 6 UUHT yakni bila debitor tak memenuhi janji, pemegang HT pertama mempunyai hak untuk melepaskan obyek HT atas kekuasaan sndiri melalui lelang umum serta mengambil pelunasan



piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2. Lelang dengan dasar Psl 20 ayat (1) huruf b jo. Psl 14 ayat (2)

Berdasarkan peraturan menteri keuangan tahun 2016, pada Psl. 5 disebutkan 3 (tiga) jenis lelang, yaitu; Lelang Eksekusi, Lelang Non eksekusi Wajib, dan Lelang Non eksekusi Sukarela, sedangkan untuk lelang yang dilakukan oleh bank termasuk kedalam jenis yang pertama yaitu Lelang Eksekusi. (Psl. 6 huruf (e)). (Keputusan Menteri Keuangan, 2016).

Untuk isi Psl 14 ayat (2) UUHT secara jelas menyebutkan bahwa sertifikat HT mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Keterkaitan dari kedua pengertian diatas adalah pinjaman uang di bank. Pinjaman uang disebut juga kredit, didalam pengertiannya dapat di lihat dalam Pasal 1 Angka (2) UU No. 7/1992 tentang Perbankan *jonto* UU No. 10/1998). (UU RI, 1998)

Peminjaman dana yang diberikan lembaga keuangan kepada masyarakat menghasilkan suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit sebagai adanya hubungan hukum diantara keduanya. Hasilnya adalah kesepakatan bersama. Ketidak mampuan seseorang untuk membayar kewajibannya dalam perjanjian kredit akan mengakibatkan adanya resiko yang akan dikenakan kepada penerima kredit tersebut. Resiko yang dimaksud adalah resiko dilelangnya objek Hak Tanggungan

oleh pihak Bank untuk pelusan hutang tersebut.

Lelang eksekusi yang dilakukan pihak bank adalah hak yang dimiliki bank. Terkaitkah lelang eksekusi yang dilakukan bank dengan irah-irah yang ada didalam sertifikat Hak Tanggungan atau haruskah dimintakan putusan pengadilan terlebih dahulu untuk selanjtnya dapat dilakukan lelang tersebut. Hal ini menjadi pertanyaan bagi peneliti sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut tentang permasalahan tersebut.

#### **METODE PENELITIAN**

Untuk metode penelitian maka jenis penelitian ini masuk kedalam penelitian hukum doktrinal (beberapa ahli menyamakan penelitian doktrinal ini dengan penelitian normatif). Untuk pengertian penelitian doktrinal didasarkan pendapat Soetandyo Wignjosoebroto di dalam Suratman dan H. Philips Dillah yang menyatakan bahwa penelitian doktrinal ada 3 jenis. (Suratman and Dillah, 2013) Oleh karenanya penelitian ini bertujuan menemukan dasar falsafah (dogma atau doktrin) dan asas-asas dari hukum positif yang ada terkait dengan tindakan bank untuk melelang obyek jaminan kredit.

Meskipun jenis penelitian ini doktrinal yang dapat disamakan dengan jenis penelitian normatif, ada baiknya juga diperhatikan jenis penelitian normatif ini sebagai perbandingan. I Made Pasek Diantha menyatakan bahwa dalam konteksnya ada 2 (dua) jenis penelitian hukum yaitu Metode penelitian hukum normatif, yaitu



yang meneliti hukum dari perpektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum, dan Metode penelitian hukum empiris, yaitu meneliti hukum dari perspektif eksternal dengan objek penelitian adalah sikap dan perilaku sosial terhadap hukum. (Diantha, 2016)

Jadi berdasarkan pendapat I Made Pasek Diantha dengan demikian metode yang digunakan disini adalah metode yang meneliti perpektif internal dengan objeknya norma hukum.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Analisis/Hasil Pertama

Berdasarkan Pasal 6 UUHT yang intinya menyatakan bahwa adanya hak bank terhadap bank pertama untuk melelang objek HT dengan pelelangan umum sebagai sarana pelunasan hutang debitur.

Adapun pelaksanaan penjualan tersebut UUHT di dalam penjelasannya juga menyebutkan harus dilakukan melalui pelelangan umum, dengan tujuan untuk mendapatkan nilai tertinggi dari harga jual obyek jaminan tersebut. Apabila diperkirakan penjualan melalui pelangan umum tidak menghasilkan nilai tertinggi, maka dimungkinkan untuk menjual dibawah tangan asal adanya kesepakatan para pihak dan sesuai syarat-syarat yang ditentukan undang-undang (Pasal 20 UUHT). (UU RI, 1996)

Herowati Pusoko dalam Tri Kurniawan Ahinea, menyatakan bahwa adalah suatu kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur/bank dimana debitur tak memenuhi prestasi. Psl 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT eksekusi atas

benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui tiga cara yaitu: (Ahinea, 2016b)

- a. Parate eksekusi;
- b. *Title executorial*; dan
- c. Penjualan di bawah tangan

Ketiga cara tersebut dapat dilakukan oleh bank untuk menjual barang yang diagunkan tanpa ijin dari debitur untuk memenuhi hutang debitur karena adanya gagal janji. Ketiga cara tersebut mempunyai dasar hukum masing-masing dan dapat dibenarkan. *Parate* eksekusi adalah cara yang menurut penulis memiliki fondasi yang kuat, dikarenakan isi Psl. 6 UUHT telah jelas dan tegas menyatakan bahwa adalah hak bagi 'pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan objek jminan dengan lelang apabila yang berhutang cidera janji.

Diketahui bahwa di dalam Pasal 12 ayat (3) Perraturan BI No. 7/2/PBI/2005, menyebutkan bahwa untuk kualitas kredit dapat ditetapkan mnjadi lancar, dalam perhatin khusus, kurang lancar, diragukan, atau macet. (Bank Indonesia, 2005). Untuk kredit macet dijelaskan oleh Hermansyah dalam Anton Suyatno yang dalam penjelasannya terdapat 3 kreteria dinyatakan kredit macet, yaitu: (Suyatno, 2018b)

- a. Ada bayaran yang tertinggal dari iuran dasar dan/atau bunganya yang melebihi 270 (dua ratus tujuh puluh hari; atau
- b. Ketidakuntungan operasional yang ditutup dengan peminjaman baru; atau
- c. Dari sudut pandang hukum dan/ataupun kondisi pasar, agunan



tidak dapat dijual pada angka yang wajar

Oleh karena adanya pembayaran yang macet dari debitor, maka solusi terakhir adalah penjualan melalui lelang. Pelelangan disini juga dimaksudkan agar orang yang berhutang mampu membayar hutangnya dengan jaminan yang diberikannya sehingga terpenuhilah janji yang telah ada.

Untuk penawaran lelang disebutkan ada 3 cara yaitu:

- a. lisan, semakin meningkat/semakin menurun;
- b. tertulis; atau
- c. tertulis kemudian dengan lisan, untuk nilai tertinggi bila belu:m mencapai Nilai Limit.

Selanjutnya di dalam ayat (2) dinyatakan bahwa penawaran lelang secara tertulis dapat dilaksanakan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa kehadiran peserta lelang. Untuk ketidakhadiran peserta lelang ini dapat dilakukan dengan menggunakan cara, yaitu; melalui surat elektronik (*email*), melalui tromol pos, atau menggunakan internet, baik secara terbuka atau tertutup. Untuk penawaran menggunakan ketiga cara tersebut diatas dapat dilakukan lebih dari satu kali dalam setiap barang, dengan nilai tertinggi lah yang dianggap sah dan mengikat. Untuk penawaran lelang dengan cara tertutup maka penawarannya dilakukan pada saat lelang dilaksanakan yang dihadiri oleh pejabat lelang didampingi oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL kelas II dan 1 (satu) orang saksi dari penjual. (lihat Psl 64 dan Psl 65). (Peraturan Menteri Keuangan, 2016)

Dalam penawaran objek lelang ini sangat erat kaitannya dengan asas kepastian, asas keadilan dan asas terbuka. Penggunaan cara-cara ini dapat dilakukan secara bersamaan dalam satu kali lelang. (lihat Psl 64 angka (4)). (Peraturan Menteri Keuangan, 2016)

Oleh karenanya obyek yang di jual melalui pelelangan ini tidak memerlukan persetujuan dari debitor dan tidak harus meminta adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Bank pertama sebagai pemberi pinjaman cukup mengajukan surat untuk pelaksanaan lelang kepada Kepala Kantor Lelang Negara (sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) setempat. (Sjahdeini, 1999a). Dalam hal ini penulis juga sependapat dengan pernyataan Remy Sjahdeini tersebut.

## 2. Analisis/Hasil Kedua

Psl 11 angka (2) UUHT yang menyatakan adanya pernyataan bahwa di dalam Akta Hak Tanggungan dapat dituliskan janji seperti pemberi HT dibatasi kewenangannya untuk; Menyewakan Obyek HT; Mengubah susunan atau bentuk dari obyek yang dijaminakan; Melepaskan haknya atas obyek tanpa adanya persetujuan; Mengosongkan obyek jaminan pada waktu eksekusi. Untuk Pemegang HT, pasal ini juga menyebutkan bahwa dapat dicantumkan janji seperti; Dapat mengelola obyek jaminan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri; Menyelamatkan Obyek HT apabila diperlukan; Hak untuk menjual berdasarkan kekuasaan sendiri obyek jaminan apabila debitor gagal janji; Objek HT



tidak akan dibersihkan dari HT; Mem peroleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima debitor untuk pelunasan piutangnya apabila objek HT dilepaskan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi; Janji dalam Pasal 14 ayat (4).

Pendapat penulis pernyataan adanya janji seperti yang disebutkan di dalam Pasal 11 angka (2) UU HT terkait dengan janji adanya kekuasaan pemegang HT pertama untuk melakukan penjualan sendiri atas barang jaminan, merupakan hal yang tidak diperlukan, karena di dalam Pasal 6 UUHT telah ditegaskan adanya Hak ini atas pemegang HT. Jadi apabila dituliskan janji yang dimaksudkan maka itu merupakan hal penguatan saja (bukan dasar utama akan adanya hak pemegang HT (*parate* eksekusi)).

### 3. Analisis/Hasil Ketiga.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) ada juga menyatakan tentang hak pemegang HT yaitu dapat diperhatikan Pasal 1178, yaitu janji menjual atas kekuasaan sendiri dalam Hipotik. Psl. 1178 KUHP, Bank/Pemegang Hipotik pertama dimungkinkan untuk membuat suatu janji bahwa bank/Pemegang Hipotik diberi hak yang tidak dapat di cabut kembali untuk menjual barang yang dihipotikkan sendiri tanpa melalui pengadilan apabila debitor ingkar janji. Penjualan yang dimaksud dilakukan dimuka umum (di lelang). (Sjahdeini, 1999b)

Oleh karenanya "*parate* eksekusi" dapat dimungkinkan

didalam Hipotik. Menurut Remy Sjahdeini ada bedanya antara "*parate* eksekusi" HT dengan "*parate* eksekusi" Hipotik. Perbedaan dimaksud adalah dimana pemegang Hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan "*parate* eksekusi" apabila telah menjanjikan demikian sbelumnya, sedangkan "*parate* eksekusi" HT hak pemegang HT dapat melakukan *parate* eksekusi diperjanjikan atau tidak sebelumnya.(Sjahdeini, 1999c)

### 4. Analisis/Hasil Keempat

Didalam Sertifikat HT tertulis irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Kata-kata ini berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah dan sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. (Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3)).

Oleh karenanya Psl 14 ini adalah salah satu dasar atau sesuai aturan hukum apabila pemegang HT melakukan eksekusi obyek jaminan untuk di jual dengan hak apabila debitor cidera janji.

Olehkarenanya apabila pemegang HT melakukan eksekusi obyek jaminan dengan 'eksekusi lelang maka dalam hal ini tidak berkaitan langsung dengan adanya irah-irah ini, melainkan didasarkan atas Psl 6 UUHT yang telah dipaparkan diatas, sehingga kepastian hukum atas hak pemegang HT adalah jelas dan berdasar.

Dalam kaitannya dengan kpastian hukum sebagai asas yang mengutamakan asas kepatutan dan asas keadilan, Departemen



Keuangan RI dalam Begiyama Fahmi Zaki menyebutkan adalah sangatlah erat kaitannya dengan asas yang ada dengan asas lain dalam penjualan lelang yakni:(Zaki, 2016)

1. Adanya keterbukaan (transparan), dimana pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman dan lelang dilaksanakan di depan umum.
2. Kompetitif. Penawaran lelang bersifat kompetitif, dimana para peserta lelang menawar dengan harga yang bersaing tanpa diberi prioritas pada para pihak manapun dalam pelaksanaan pembelian obyek lelang tersebut.
3. Harga optimal/wajar. Pembeli adalah peserta lelang yang ditunjuk yang melakukan penawaran harga tertinggi dan telah mencapai harga atau melebihi harga limit, sehingga ditemukan suatu harga barang yang optimal/wajar.

Ketiga asas tersebut memberikan gambaran bahwa pelaksanaan lelang harus memberikan rasa keadilan, kompetitif, wajar dan menyenangkan bagi kedua belah pihak. Menilik tentang keadilan, Aristoteles membagi keadilan dengan 2 (dua) bentuk, yaitu keadilan distributif (*distributief*) yaitu keadilan yang diberikan berdasarkan prestasinya dan keadilan komutatif (*commutatief*) yaitu keadilan yang diberikan kepada setiap orang sama besarnya tanpa melihat prestasinya. (Suyatno, 2018c). Adapun Kepastian yang dimaksudkan bukan hanya bagi satu atau dua pihak, akan tetapi pihak ketigapun yang membeli barang lelang tersebut akan terlindungi dan pasti akan barang yang dibelinya.

## KESIMPULAN

Bahwa apabila debitor wanprestasi maka dalam hal ini bank pertama memiliki hak menjual barang agunan tersebut melalui lelang untuk melunasi hutang debitor. Hal ini berdasarkan Psl 6 Undang-Undang HT yonto PMK RI No. 27/PMK.06/2016, menyebutkan bahwa bank mempunyai hak untuk menjual objek jaminan tanpa ijin dari debitor. Terkait dengan adanya penulisan kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tertulis didalam Sertifikat HT (*Title executorial*) dimana memang memiliki kekuatan yang sama seperti putusan di pengadilan, akan tetapi berdasarkan penelitian yang ada maka dengan adanya Pasal 6 UUHT sudah memberikan kewenangan yang tegas dan memberikan kepastian hukum atas pemegang HT pertama (bank) untuk melakukan lelang eksekusi.

Kepastian hukum disini dimaksudkan bahwa peraturan yang ada telah jelas mengaturnya, tidak ada penafsiran yang tidak jelas di dalam maksud dari isi Pasal 6 UUHT, pasal ini sudah memberikan pengertian yang baik dan tidak ambigu. Jadi dengan demikian Tindakan yang ambil bank untuk menjual objek jaminan dengan cara lelang eksekusi dikarenakan ketidakmampuan membayar debitor adalah dibenarkan oleh undang-undang.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ahinea, T. K. (2016) 'Kajian Juridis Terhadap Parete Eksekusi Objek 'Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan', *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 4, pp. 2–3. Available at: <https://media.neliti.com/media/publications/145514-ID-none.pdf>.
- Sjahdeini, S. R. (1999) '*Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*'. Bandung: Alumni.
- Subekti, R. and Tjitrosudibio, R. (2001) *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Suratman and Dillah, P. (2013) '*Metode Penelitian Hukum*'. Bandung: Alfabeta.
- Suyatno, H. R. M. A. (2018) "Kepastian' Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan. Jakarta: Kencana. Available at: [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=xATwDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=eksekusi+hak+tanggungan&ots=LBG3xExg4Z&sig=hlcLUmxncT2pnooEuZw2OmYkofw&redir\\_esc=y#v=onepage&q=eksekusi+hak+tanggungan&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=xATwDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=eksekusi+hak+tanggungan&ots=LBG3xExg4Z&sig=hlcLUmxncT2pnooEuZw2OmYkofw&redir_esc=y#v=onepage&q=eksekusi+hak+tanggungan&f=false).

### B. Artikel Jurnal

- Ahinea, T. K. (2016) 'Kajian Juridis Terhadap Parete Eksekusi Ojek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan', *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 4, pp. 2–3. Available at: <https://media.neliti.com/media/publications/145514-ID-none.pdf>.
- Heriawanto, B. K. (2019) 'Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Berdasarkan Title Eksekutorial', *Legality, ISSN: 2549-4600*, 27(1), pp. 54–67. Available at: <http://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/8958>.
- Zaki, B. F. (2017) 'Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online', *Fiat Justisia*, 10(2), pp. 371–386. doi: 10.25041/fiatjustisia.v10no2.748.

### C. Peraturan

- UU RI (1998) 'Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan'.
- UU RI (1996) 'Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah'.
- UU RI (1992) 'Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang





- Perbankan Sebagaimana  
Telah Diubah Dengan  
Undang-Undang Nomor 10  
Tahun 1998 Tentang  
Perbankan'. Jakarta, p. 5.  
Available at:  
[https://www.ojk.go.id/id/kana  
l/perbankan/regulasi/undang-  
undang/Documents/331.pdf](https://www.ojk.go.id/id/kana%2Fperbankan%2Fregulasi%2Fundang-undang%2FDocuments%2F331.pdf).
- Keputusan Menteri Keuangan (2016)  
'Keputusan Menteri  
Keuangan RI Nomor 27/  
PMK.06/2016 Tentang  
Petunjuk Pelaksanaan  
Lelang', pp. 6–7. Available  
at:[https://jdih.kemenkeu.go.id  
/fullText/2016/27~PMK.06~2  
016Per.pdf](https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2016/27~PMK.06~2016Per.pdf).
- Bank Indonesia (2005) 'Peraturan  
Bank Indonesia Nomor  
7/2/PBI/2005 Tentang  
Penilaian Kualitas Aktiva  
Bank Umum'. Jakarta.  
Available at:  
[https://www.bi.go.id/id/perat  
uran/perbankan/Pages/pbi  
7205.aspx](https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi7205.aspx).