



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 2 Juni 2024, Revised: 9 Juni 2024, Publish: 15 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Terhadap Lelang Objek Jaminan Berdasarkan Perspektif Hukum

Dhiwatsani Yudhistira¹, Gunawan Djajaputra²

¹ Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: dhiwatsani.205200119@stu.untar.ac.id

² Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: gunawandjayaputra@gmail.com

Corresponding Author: leona.205200023@stu.untar.ac.id

Abstract: *This research aims to carry out collateral auction responsibilities, especially for customers, towards auction officials in the auction of collateral objects with a focus on a legal perspective. The auction execution process often involves complex problems, raising questions regarding the rights of the pawned object and legal protection for both the customer and the auction official. This research will analyse the legal framework that regulates customer rights and also the rights of auction officials regarding auctions of collateral objects without notification. This legal approach will include a review of applicable auction regulations, property rights, and legal protection for customers and auction officials. In addition, this research will evaluate the extent of applicable legal protection.*

Keyword: *Auction, Collateral Objects, Guarantee*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk melakukan peninjauan terhadap tanggung jawab lelang jaminan, khususnya bagi pihak nasabah terhadap pejabat lelang terkait dengan lelang objek jaminan dengan berfokus kepada perspektif hukum. Dalam proses eksekusi lelang sering kali terjadi permasalahan yang rumit dan menimbulkan pertanyaan seputar hak objek gadai dan perlindungan hukum bagi pihak nasabah maupun pejabat lelang. Penelitian ini akan menganalisis kerangka hukum yang mengatur hak nasabah dan juga hak pejabat lelang terkait dengan lelang objek jaminan tanpa adanya pemberitahuan. Pendekatan hukum ini akan mencakup kajian terhadap regulasi lelang yang berlaku, hak kebendaan, dan perlindungan hukum untuk pihak nasabah dan pejabat lelang. Selain itu, penelitian ini akan mengevaluasi sejauh mana bentuk penerapan perlindungan hukum yang berlaku sampai saat ini.

Kata Kunci: Lelang, Objek Jaminan, Jaminan

PENDAHULUAN

Hukum positif di Indonesia mencakup Peraturan Perundang-Undangan yang sepenuhnya mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang. Isi dari

Peraturan Perundang-Undangan tersebut memuat ketentuan-ketentuan yang secara khusus mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang, antara lain mengenai prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan, objek jaminan utang, penanggung utang, dsb.¹. Lembaga Keuangan merupakan badan usaha yang bergerak di bidang jasa keuangan dan memiliki fungsi sebagai penyimpan dana atau penerima titipan masyarakat dan juga penyedia dana bagi pengguna yang membutuhkan dana atau modal tambahan dalam mengembangkan usahanya.

Lembaga keuangan bukan bank adalah badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan secara langsung maupun tidak langsung menghimpun dana dengan cara mengeluarkan surat berharga dan menyalurkannya ke dalam masyarakat guna membiayai investasi perusahaan. Lembaga keuangan bukan bank diatur dengan Undang-Undang yang mengatur masing-masing bidang usaha jasa keuangan bukan bank. Salah satu lembaga keuangan bukan bank yaitu Perum Pegadaian.²

Pegadaian merupakan salah satu bentuk Lembaga keuangan bukan bank dan pegadaian dianggap juga sebagai pejabat lelang yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dan membutuhkan dana secepat mungkin. Dana atau uang tersebut biasanya digunakan dalam hal mendesak contohnya biaya untuk idul fitri, biaya untuk pendidikan anak pada tahun ajaran baru, dsb.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 31 tahun 2016 tentang Usaha Pegadaian, pengertian lelang adalah penjualan barang jaminan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului pengumuman lelang.³

Unsur-unsur yang terkandung terkait dengan pembahasan tersebut lelang adalah cara penjualan barang, cara melakukan lelang secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang dapat semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelum dilakukan proses lelang diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu dilakukan di hadapan pejabat lelang atau balai lelang.⁴

Untuk pelelangan eksekusi menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagai penyelenggara lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang akan menjadi perantara bagi kreditor kredit perbankan yang akan menjual objek hak tanggungan kepada calon pembeli yang menawarkan harga beli tertinggi. Akhirnya pejabat lelang mengesahkan penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang objek hak tanggungan yang harus mendapatkan perlindungan hukum berupa adanya kepastian hukum barang yang dibelinya melalui lelang akan segera ia dapatkan secara fisik maupun hak kebendaan atas barang tersebut.⁵

Untuk dapat menjadi objek jaminan hak tanggungan, hak atas tanah harus memenuhi dua syarat, yaitu pertama, hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual, terutama sangat penting sekali manakala debitor cidera janji kemudian kreditor tersebut akan melaksanakan eksekusi atas benda tersebut tetapi ternyata benda yang dijaminakan itu tidak dapat dialihkan dan tidak mempunyai nilai jual, hal tersebut akan

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 8.

² Abdul Kadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h. 18.

³ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 24.

⁵ Mohammad Alghifari Sukmajaya, Lastuti Abubakar, dan Tri Handayani, "Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam hal Eksekusi terhalang oleh Gugat ditinjau dari Hukum Jaminan". Tahun 2020.

mengakibatkan kerugian bagi kreditor.⁶ Kedua, hak atas tanah harus sesuai dengan peraturan yang berlaku dan didaftarkan di kantor pertanahan untuk memenuhi syarat publisitas, dengan demikian hak tersebut harus memiliki sertifikat yang sah. Namun perlu diingat bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan juga memungkinkan untuk membebaskan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, baik yang sudah ada maupun yang akan datang.

Pemberian objek jaminan dalam perjanjian kredit dilakukan oleh debitur sebagai pemilik jaminan, namun dalam prakteknya tidak selalu demikian, pemberian objek jaminan kepada kreditor dalam perjanjian kredit dapat pula dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pemilik jaminan di mana jika debitur tidak melakukan kewajibannya sebagaimana mestinya terhadap kreditor (wanprestasi) dan mengakibatkan pembayarannya macet, maka objek jaminan yang merupakan milik pemilik jaminan perlu untuk dilakukan eksekusi.

METODE

Metode penelitian merupakan langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan. Metode penelitian memberikan gambaran mengenai rancangan penelitian yang meliputi prosedur, langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data dan cara data-data tersebut diperoleh lalu diolah sebelum nantinya dianalisis dalam penelitian.

1. Jenis penelitian

Hukum terbagi menjadi 2 bagian yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif, yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum. Tipe penelitian dan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum secara normatif yang berarti penelitian bangunan dengan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Dalam penelitian ini penulis akan menganalisis dan juga mengkaji tentang Lelang Objek Jaminan.

2. Jenis Pendekatan

Menurut Mukti Fajar, ada 5 (lima) jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif, yaitu pendekatan legislatif, pendekatan konseptual, pendekatan komparatif, pendekatan sejarah dan pendekatan kasus. Pendekatan ini adalah pendekatan hukum menggunakan norma hukum sebagai titik awal melakukan analisis.

3. Sifat penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis dan bertujuan untuk mendeskripsikan atau memperoleh gambaran tentang keadaan hukum yang berlaku pada suatu tempat dan waktu tertentu atau dalam kaitannya dengan fenomena hukum yang terjadi di masyarakat.

4. Jenis dan sumber data

Penelitian selalu melibatkan pencarian bahan atau data, kemudian mengelolanya dan menganalisisnya untuk menemukan jawaban atas masalah penelitian yang diajukan.

Data penelitian normatif sekunder meliputi bahan-bahan hukum sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau putusan pengadilan (khusus untuk penelitian dalam bentuk studi kasus).
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan dapat berupa rancangan undang-undang, hasil penelitian, buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar, pamphlet, brosur, dan berita internet.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang berisi petunjuk dan penjelasan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum,

⁶ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2012), h. 35.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Undang-Undang Hak Tanggungan untuk Debitor dan Pemilik Jaminan

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan Hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia mengenai tanah, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut.⁷ Namun, perlu diingat bahwa hipotik kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku karena hak tanggungan hanya menggantikan hipotik yang berkaitan dengan tanah saja.

Jika debitor cidera janji atau wanprestasi, eksekusi dapat dilakukan melalui gugatan perdata menurut hukum acara perdata yang berlaku dalam hubungan utang-piutang yang tidak dijamin dengan hak tanggungan. Namun, penyelesaian hutang melalui cara ini memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar. Ketentuan mengenai eksekusi hak tanggungan harus diatur secara menyeluruh karena karakteristik lembaga jaminan hak tanggungan adalah bahwa mereka dapat melaksanakan dengan mudah dan konsisten. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan telah diatur 3 (tiga) cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial.
- b. Eksekusi berdasarkan Kekuasaan Sendiri (*Parate Execute*).
- c. Eksekusi dibawah tangan.

Eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.⁸ Titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hipotik*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg.

Parate Excute berasal dari kata *parate* yang artinya siap ditangan, sehingga *parate excute* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap ditangan. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate excute* diberikan arti bahwa kalau debitor wanprestasi, kreditor bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara Perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.

Menurut Pasal 20 ayat (2) UUHT kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Selain dalam Hak Tanggungan, Pasal 1155 KUHPerdota juga memungkinkan para pihak melakukan penjualan dibawah tangan atas objek jaminan gadai jika mereka memperjanjikannya. Pada jaminan hipotek tidak dimungkinkan penjualan sukarela atau dibawah tangan, namun dalam praktik hal tersebut dimungkinkan.

Prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan, saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan. Hal-hal yang diperlukan dalam prosedur lelang adalah permohonan lelang, waktu dan tempat lelang,

⁷ Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2006), h. 1.

⁸ Anonim, "Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG-BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL.html>, 23 Mei

pengumuman lelang, uang jaminan, penawaran serta pembayaran harga lelang, bea lelang dan penyetoran.⁹

Perlindungan Hukum untuk Debitor yang Memiliki Barang Jaminan

Perjanjian jaminan dan kredit pasti tidak dapat dipisahkan karena sangat terkait satu sama lain. Untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan bisnis, debitor membutuhkan fasilitas kredit perbankan. Di sisi lain, kreditor membutuhkan jaminan dan perlindungan hukum yang seimbang untuk memberikan fasilitas kredit. Kreditor, debitor, dan pihak lain yang berkepentingan adalah beberapa pihak yang terlibat dalam kegiatan perkreditan. Karena itu UUHT mempertimbangkan kepentingan para pihak tersebut dan memberikan keseimbangan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Kreditor harus memiliki perjanjian utang piutang atau kredit. Untuk melindungi kreditor, perjanjian kredit tersebut harus mencakup jaminan yang diberikan oleh debitor. Jaminan ini memberikan perlindungan hukum bagi kreditor untuk mendapatkan piutangnya dari debitor. Hak Tanggungan adalah Lembaga jaminan sesuai dengan UUHT jika jaminan tersebut berupa tanah. Dalam kasus dimana debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi, UUHT memberikan banyak bentuk perlindungan hukum bagi kreditor untuk memastikan bahwa piutangnya tetap dapat dibayar. Namun, perlu diingat bahwa setelah Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan didaftarkan di Kantor Pertanahan, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan baru dapat menggunakan hak-haknya yang diatur pada UUHT, hal ini diatur dalam Pasal 13 ayat (1) jo. Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas.

Berdasarkan *asas droit de preference* yang diatur dalam UUHT, kedudukan sebagai kreditor preferen, yang “kedudukannya diutamakan” dibandingkan dengan kreditor lain, memberikan perlindungan hukum bagi kreditor. Perlindungan bagi kreditor selanjutnya merupakan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi. UUHT memberikan berbagai cara eksekusi objek Hak Tanggungan. Namun, eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT, yaitu eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri, dianggap paling mudah bagi kreditor. Parate eksekusi dirasakan sebagai benteng penangkal, peranannya dapat efektif dan efisien guna percepatan pelunasan piutang, yang disediakan oleh perangkat hukum bagi kreditor, manakala debitor telah dinyatakan wanprestasi.¹⁰ Dengan cara ini kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan kekuasaan sendiri tanpa fiat Ketua Pengadilan Negeri dan tanpa diperjanjikan kembali. Tujuan dari eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri adalah untuk memberi kreditor kemudahan untuk melakukan eksekusi pada objek Hak Tanggungan jika debitor tidak melakukan apa-apa. Karena jika melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri akan memakan waktu dan biaya yang lebih besar.

Perlindungan selanjutnya adalah kemungkinan melakukan *roya parsial* dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT, yang menyimpang dari sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa seorang pemilik dapat membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas atau *jura in re Alinea*. namun pembebanan yang dilakukan itu pun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut.¹¹ Dalam kasus dimana Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, asas tidak dapat dibagi-bagi. Hal ini terjadi karena utang yang dijamin dilunasi dengan membayar sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek

⁹ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), h. 84-92.

¹⁰ Op. Cit., hal. 154.

¹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), h.160.

Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Asas tidak dapat dibagi-bagi ini baru berlaku jika telah diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pada Pasal 12 UUHT dijelaskan tentang Perlindungan terhadap onjek Hak Tanggungan debitor, ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan, lainnya terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitor cedera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam pasal 20.

Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, ada perlindungan hukum untuk debitor yang berikutnya. Jika debitor mengajukan permohonan lelang, kantor lelang harus memberitahu debitor bahwa objek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan disana. Berdasarkan Pasal 44 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kreditor harus mengumumkannya sebanyak dua kali dalam surat kabar harian sebelum pelelangan dilakukan. Waktu antara pengumuman pertama dan pengumuman lelang kedua adalah 15 hari, tidak termasuk hari libur atau hari besar. Pengumuman kedua harus dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Ini adalah salah satu cara terbaik melindungi debitor dalam lelang eksekusi karena pengumuman tersebut memberitahu khalayak bahwa pelelangan akan diadakan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor, menarik lebih banyak peserta lelang.

Perlindungan hukum bagi debitor dalam Lelang Eksekusi yang berikutnya terkait dengan fakta bahwa lelang terbuka untuk umum, yang berarti siapapun dapat mengikutinya, karena banyaknya peserta. Diharapkan semakin banyak orang yang mengikuti pelelangan karena sifatnya terbuka untuk umum. Hal ini akan menyebabkan persaingan harga yang ketat untuk mendapatkan harga tertinggi untuk objek lelang, yang akan memastikan harga penawaran yang wajar dari pihak ketiga yang akan membeli objek lelang.

KESIMPULAN

Hukuman yang melindungi debitor mencakup penilaian objek Hak Tanggungan pada awal perjanjian kredit dengan jaminan kemungkinan untuk melakukan roya parsial; larangan bagi kreditor untuk serta merta memiliki objek Hak Tanggungan karena debitor gagal kewajiban Kantor Lelang untuk memberi tahu debitor tentang permohonan lelang dari kreditor dan pelelangan yang terbuka untuk umum. Jika debitor merasa dirugikan dalam proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dia dapat mengambil Tindakan hukum, yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan keadilan. Ini karena peraturan perundang-undangan memberikan perlindungan hukum bagi debitor. Dalam memutuskan suatu kasus, hakim harus memperhatikan apakah pelelangan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta prinsip dan prinsip yang berlaku. Dan hakim harus mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga jangan sampai Keputusan hakim tersebut merugikan pihak yang seharusnya dilindungi oleh hukum.

REFERENSI

- Bahsan, M. (2012). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad, Abdul Kadir dan Rilda Murniati. (2000). *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*. Bandung; PT. Citra Aditya Bakti.
- Usman, Rachmadi. (2016). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Poesoko, Herowati. (2012). *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.

Sjahdeini, Sutan Remi. (2006). *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press.

Sjanturi, Purnama Tioria. (2005). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Manda Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan. Jakarta: Kencana.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. (2005). *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016

Sukmajaya, Mohammad Alghifari, Lastuti Abubakar dan Tri Handayani. (2020). *Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam hal Eksekusi terhalang oleh Gugat ditinjau dari Hukum Jaminan*".