Al-Dalil
Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum
Vol. 2, No. 1, Maret 2024 ISSN: 2987-0976

# IMPLEMENTASI LELANG JAMINAN TANAH DENGAN HAK TANGGUNGAN
# IMPLEMENTATION OF LAND COLLATERAL AUCTIONS WITH MORTGAGE RIGHTS

**Rahmatul Khasanah[1], Dedy Suryandana[2], Indra Muchlis Adnan[3], Didi Syaputra[4]**
[1,2,3,4]Fakultas Hukum, Universitas Islam Indragiri
rahmatulkhasanah57@gmail.com[1], dedysuryandana1982@gmail.com[2] , indraunisi66@gmail.com[3]
syaputradiddy@gmail.com[4]

**Keyword:**
Mortgage
Land auction
Collateral land

**Abstract**

*The intent of this article is to explain how to conduct a mortgage charging auction. Normative juridical research—research conducted by looking at the subject of books or secondary information—is the method used. This method makes it possible to regard mortgage rights as a type of collateral. However, it is not clear whether the collateral stems from an agreement. Basically, mortgage laws state that mortgage grants must meet the conditions of a legal agreement. In contract law, sanctions against actual guarantees can be exercised in three ways: public auction via public execution, public auction via judicial apartments, and private sale.*

**Kata Kunci:**

Hak tanggungan
Lelang tanah
Tanah jaminan

**Abstrak**

Maksud dari artikel ini adalah untuk menjelaskan bagaimana melakukan lelang pembebanan hipotek. Penelitian yuridis normatif—penelitian yang dilakukan dengan melihat subjek buku atau informasi sekunder—adalah metode yang digunakan. Metode ini memungkinkan untuk menganggap hak tanggungan sebagai salah satu jenis agunan. Namun, tidak jelas apakah agunan tersebut berasal dari suatu perjanjian. Pada dasarnya, undang-undang hipotek menyatakan bahwa pemberian hipotek harus memenuhi syarat perjanjian yang sah. Dalam hukum perjanjian, sanksi terhadap jaminan yang sebenarnya dapat dilakukan dengan tiga cara: pelelangan umum melalui eksekusi umum, pelelangan umum melalui apartemen yudisial, dan penjualan pribadi.

***Corresponding Author:***

Rahmatul Khasanah
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indragiri
Email: rahmatulkhasanah57@gmail.com

## 1. PENDAHULUAN

Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alamnya adalah semua yang diciptakan Tuhan Yang Maha Esa untuk makhluk hidup-Nya. Pada dasarnya, bumi memegang peranan penting bagi manusia, dan bumi

merupakan salah satu aset yang paling penting bagi setiap manusia untuk melangsungkan kehidupan di dunia. Oleh karena itu bumi sering menjadi penyebab konflik antar manusia. Tanah merupakan aset yang dapat dijadikan jaminan karena memiliki nilai jual yang relatif tinggi, sehingga sering terjadi perebutan tanah oleh masyarakat. Pada umumnya tanah sangat mudah dijual dan harga jualnya dapat meningkat jika memiliki bukti kepemilikan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, bersama dengan komponen-komponen yang berhubungan dengan penggunaan tanah, telah memasukkan tanah ke dalam sistem hukum Indonesia.[1] Dengan mengagunkan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, seperti hak milik, hak pakai hasil, dan hak guna bangunan, termasuk hak pakai hasil atas tanah negara, hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pembayaran utang.[2]

Kehadiran UUHT merupakan amanat dari UUPA untuk mengambil peran Hypotheek dan Crieditverband, karena sejak UUPA lahir tahun 1960, Undang-Undang Hak Tanggungan Tanah masih belum memiliki perjanjian yang utuh. Sampai akhirnya kondisi Hyphoteek dan Creditverband untuk sementara diterapkan dulu. Buku II KUHPerdata mengatur pinjaman hipotek, dan Staatsblad 1908 no. 542, yang diubah menjadi Staatsblad 1937 no. 190, mengatur ketentuan terkait Creditverband. Hak Tanggungan berdiri sendiri pada tahun 1996 setelah UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diberlakukan, sehingga ketentuan hipotek dan creditverband tidak lagi berjalan dalam sistem, dan Hak Tanggungan sudah menjadi organisasi Hak Tanggungan Tanah.[3] Satu-satunya ketentuan pertanahan lokal yang tertulis yang mengatur hak tanggungan atas tanah setelah lahirnya UUHT adalah hipotek. Sementara hipotek atas objek lain, seperti kapal laut atau pesawat terbang menurut Undang-Undang Penerbangan Sipil, masih berlaku.[4]

Hipotek juga disebut sebagai perjanjian induk yang berfungsi sebagai asesori, adalah perjanjian yang muncul sebagai akibat dari perjanjian lain. Dengan mengacu pada butir 8, telah dijelaskan bahwa UUHT pada dasarnya merupakan tindak lanjut atau kepemilikan dari suatu gugatan khusus yang berasal dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain. Adanya klaim yang memberikan jaminan pembayaran menentukan kelahiran dan tempat tinggalnya.[5]

Sesuai dengan Pasal 1 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996,[6] "Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bersama dengan atau tanpa benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk melunasi utang tertentu.

Seperti yang ditunjukkan oleh rumusan di atas, kompendium hak tanggungan terdiri dari beberapa bagian: 1) Hak tanggungan berarti hak agunan untuk menyetorkan utang, 2) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria, 3) Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah dan benda lain yang terkait dengan tanah, 4) Utang yang dijamin harus utang eksklusif, dan 5) menyebabkan kedudukan kreditor eksklusif diutamakan atau didahulukan daripada mengorganisasikan hak agunan atas tanah adalah salah satu tanda hak agunan yang membuat proses penyelesaian tunggakan tertentu sulit dan absolut.

Penulis melihat penulisan hukum yang berkaitan dengan "implementasi lelang jaminan tanah dengan hak tanggungan" berdasarkan uraian latar belakang tersebut. Masalah utama yang akan dibahas adalah bagaimana lelang agunan tanah yang digadaikan dilakukan dan hambatan apa pun yang mungkin muncul selama proses pelelangan jaminan tanah.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah perjuangan untuk mendapatkan pengetahuan ilmiah, memilih dan menentukan empiris atau fenomena dari perspektif saat ini, dan mengoptimalkan perspektif saat ini. Peneliti menggunakan penelitian yuridis normatif. Peneliti menggunakan pendekatan konseptual hukum untuk memecahkan masalah mereka. Pengkajian ini menggunakan metode penguraian induktif, yang berarti menguraikan bahan dari informasi tertentu dan kemudian menghasilkan hasil keputusan secara keseluruhan.

[1] Arie S. Hutagalung, "Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi", Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002 hal 242. Tesis "Perbandingan Nur Hayatun Nufus: Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota"), Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

[2] Sitorus Oloan, Widhiana H. Puri, Modul Hukum Tanah, Sekolah Tinggi Pertahanan Nasional, Yogyakarta 2014 hal 176

[3] Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2005

[4] Munir Fuady, "Hukum Jaminan Utang", Hukum Jaminan Utang, Munir Fuady, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 69. Lihat dua tesis: Henny Handayani, Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam Pengembalian Kredit pada PT. Bank Mandiri Persero, Tbk, adalah tesis yang diselesaikan pada tahun 2017 di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan; Zarfitson, Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung, adalah tesis yang diselesaikan pada tahun 2017 di Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang.

[5] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 butir 1

[6] Ibid

Dengan menggunakan contoh naratif-analitik, informasi hukum yang diperoleh dari penelitian ini telah diuraikan secara kualitatif. Metode ini memungkinkan penjelasan hasil penelitian secara luas dan sistematis.

## 3. PEMBAHASAN

### 3.1 Implementasi Lelang Jaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan

Penerapan forum gadai oleh perusahaan keuangan merupakan jaminan kredit oleh debitur sehingga pelunasan utang terasa lebih aman pada perkara pengalihan angsuran, sehubungan dengan penggunaan ketetapan tentang agunan hukum perdata yang relevan. Pasal 29 UUHT menetapkan karena berjalannya UUHT, ketetapan pada kartu kredit dan persyaratan hipotek di Buku II Hukum perdata tidak digunakan lagi sehubungan dengan hak tanggungan atas tanah dan barang-barang guna tanah[7]. Kemudian dalam menggunakan hukum UUHT, Undang-Undang Hak Tanggungan ialah satu-satunya badan kewenangan agunan atas tanah tertulis dalam hukum pertanahan nasional.

Berdasarkan pasal 6 jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Hipotek[8], pemilik hak tanggungan (kreditur) dapat memperoleh agunan dalam bentuk agunan tanpa harus meminta taksiran pemberi pinjaman hak tanggungan jika dia ingin melaksanakan hak tanggungan. Dalam hal debitur wanprestasi, kreditur pasti tidak ingin dirugikan dan pasti melanjutkan likuidasi utang debitur dengan melaksanakan Wanprestasi adalah ketika seseorang tidak memenuhi tanggung jawab yang ditetapkan dalam perjanjian atau kontrak.

Hak tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan[9]. BPN mempublikasikan sertifikat hak tanggungan untuk menunjukkan bahwa ada hak tanggungan. Surat gadai ini berisi kata "irah-irah", yang berarti "Demi kebenaran yang berdasarkan ketuhanan yang Maha Esa." Selain itu, mereka memiliki kemampuan untuk memperoleh titel pelaksana, yang diatur dalam Pasal 14 ayat 1 dan 2 UU No 4 Tahun 1996. Di bawah Titipan Pelaksana Hak Tanggungan, sertifikat hak tanggungan memiliki otoritas eksekutif yang sama dengan putusan pengadilan res judicata permanen. Pemegang HT bisa memohon koordinator pengadilan negeri yang berwenang untuk menerbitkan surat tanggung jawab bila debitur tidak melakukan apa-apa penegakan hukum berdasarkan keputusan pengadilan yang berlaku.[10]

Sesuai Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020, lelang artinya penjualan barang yg terbuka buat awam menggunakan price yang ditawarkan secara tertulis atau mulut yang semakin tinggi atau menurun buat menjangkau price tertinggi, yang didahului dengan pemberitahuan lelang.[11] Eksekusi Hak Tanggungan melindungi kreditor dari eksekusi hak mereka. Ini bisa dilaksanakan menggunakan beberapa cara, seperti pelelangan awam dengan parate eksekusi, pelelangan umum menggunakan flat pengadilan, serta penjualan dibawah tangan. Kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah, seluruh lelang harus dilakukan secara pribadi dan /atau pada hadapan Pejabat Lelang.[12] Pemandu lelang dapat membantu pengelola lelang dengan permohonan lelang. Sesuai dengan pasal 44, 45 dan 46 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pemohon Lelang, Pejabat Lelang (Vendumeester) adalah orang yang diizinkan oleh undang-undang untuk menjual barang melalui lelang online. Pemandu lelang dapat membantu pengelola lelang dengan permohonan lelang. Pengelola lelang terbagi menjadi dua jenis:[13]

1. Pejabat Lelang Golongan I adalah pegawai negeri Kementerian Keuangan yang ditunjuk sebagai penanggung jawab lelang.
2. Pejabat Lelang Golongan II adalah perseorangan yang berasal dari swasta/publik yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri.

Selain memungkinkan pemegang HT untuk melakukan eksekusi HT sendiri melalui pelelangan umum, undang-undang juga memberikan otoritas untuk melaksanakan hukuman HT tanpa memerlukan persetujuan pihak mana pun[14]. Lelang umum ini dapat dilakukan oleh Peradilan Umum/Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Jika ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang HT untuk menjual objek HT secara tertutup, penjualan sendiri dapat dilakukan. Ini memungkinkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak tanah. Penjualan dilakukan, dengan syarat tidak ada keberatan,

[7] Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 29
[8] UUHT No 4 Tahun 1996 pasal 6 jo pasal 20 ayat 1 huruf (a)
[9] UUHT No 4 Tahun 1996 Pasal 13 ayat 1
[10] UUHT No 4 Tahun 1996 Pasal 14 ayat 1 dan 2
[11] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
[12] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 21
[13] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 1 ayat 44, 45 dan 46
[14] Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6

satu bulan setelah pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan atau penerima gadai dan diumumkan pada surat informasi lokal.[15]

Dalam lelang pengadilan, akta hipotek diberlakukan oleh ketua pengadilan negeri berdasarkan keputusan pengadilan yang sah [16]. Untuk melakukan penertiban, ketua pengadilan harus mengeluarkan perintah atau teguran kepada debitur untuk membayar, menyita barang yang akan dilelang, dan kemudian menetapkan lelang. Selain itu, bank sudah cukup memberi tahu debitur bahwa mereka memiliki kredit terhambat yang diyakinkan melalui surat peringatan pertama, kedua, dan ketiga sebelum memohon permintaan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Tidak ada itikad baik dari debitur untuk melaksanakan perikatan setelah teguran dan panggilan. Tidak ada alasan yang dapat dipertimbangkan. Kreditur dapat dinyatakan wanprestasi karena tidak memenuhi tanggung jawabnya.

Gugatan pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat dilihat dengan waktu sebelum lelang dilaksanakan dan setelah lelang selesai. Pihak yang dapat mengajukan permohonan adalah debitur sendiri dan pihak ketiga yang berkepentingan. Ada beberapa sebab atau alasan yang mendasar mengapa suatu pihak menggugat lelang di pengadilan, yaitu 1) debitur keberatan dengan hasil lelang, 2) ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur, 3) debitur mungkin masih merasa bahwa ia dapat memenuhi kewajibannya dan tidak wanprestasi, 4) pihak ketiga percaya bahwa ia mempunyai hak milik atau kepentingan lain atas obyek lelang.[17]

Lelang tidak dapat dilakukan jika gugatan sebelum lelang hak tanggungan ditujukan terhadap pihak lain selain debitur, suami atau istri debitur yang berkaitan dengan harta. Hanya gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga yang dapat menghentikan lelang. Penundaan lelang dapat terjadi karena beberapa alasan. Pertama, penjual, pemberi pinjaman, atau bank meminta pembatalan lelang, yang harus diterima paling lambat sebelum proses lelang dimulai; kedua, lembaga peradilan ditetapkan; atau ketiga, pihak ketiga yang mengklaim hak milik, hak pakai hasil, hak pakai bangunan, hak pakai hasil, hak sewa, dan penyerahan hak tanggungan, keempat sebagai penyewa, ada gugatan dari pihak ketiga, yang menyatakan bahwa propertinya tidak memiliki tanah, yang dapat dibuktikan dengan dokumen pendukung yang mendukung perkara.[18]

Jika pemilik tanah tidak mau menyerahkan properti yang digadaikan, pembeli lelang tidak dapat mengontrol tanah setelah lelang berikutnya. Ini karena debitur tidak mau menyerahkan properti secara sukarela. Pembeli barang lelang dapat meminta kekosongan jabatan tersebut dilaksanakan di pengadilan negeri. Eksekusi akan dilakukan oleh pengadilan sesuai dengan tata cara pelaksanaan pembukaan dan penyerahan tanah, yang dimulai dengan aanmaning. Selain itu, jika seseorang ingin melakukannya secara sukarela, eksekusi akan dilakukan dengan bantuan aparat keamanan. Perbuatan hukum debitur terhadap pelaksanaan lelang hipotek tidak akan membatalkan atau menunda pelaksanaan lelang oleh Kekayaan Negara dan Lelang karena sejak awal debitur sudah mengetahui jika tidak melunasi utangnya/wanprestasi/wanprestasi maka dengan hipotek saja maka garansi akan dilelang. Apabila ada penolakan dengan harga lelang, Kekayaan Negara dan Lelang sebelum melaksanakan lelang, akan melakukan penilaian barang dengan penasehat dan harga jual akan menyertakan metode lelang yaitu harga permintaan tertinggi.[19]

### 3.2 Hambatan Implementasi Lelang Jaminan Tanah dengan Hak Tanggungan

Selama proses eksekusi Hak Tanggungan, KPKNL biasanya menerima aduan dari debitur dan pihak lain yang menganggap keperluannya dijatuhkan. Pergugatan perdata biasanya dilakukan sebelum atau setelah lelang. Sebagian besar sengketa berasal dari ketidakpuasan debitor terhadap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh bank yang berhubungan terhadap KPKNL.

Jika lelang yang diselenggarakan masih memiliki kepemilikan fisik atas aset lelang yang telah dijual. Secara umum, setelah penutupan kontrak penjualan, hak orang yang menjual barang beralih ke pembeli dan Kantor Lelang menerbitkan surat pernyataan kepada pembeli yang menegaskan status pemenang lelang. Pemenang lelang dapat meminta penerbit lelang besar untuk membatalkan lelang yang akan diajukan ke pengadilan negeri untuk membantu pengosongannya jika debitur tetap bersikeras untuk memeriksa barang lelang. Ketua pengadilan negeri setempat kemudian memberi tahu juru sita bahwa dia dan keluarganya harus meninggalkan properti tersebut dengan bantuan pengadilan negeri dan, jika perlu, dengan bantuan polisi. Pemenang lelang selaku pemilik hak mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk memulai eksekusi. Tidak mudah untuk menghitung biaya proses pengosongan, dan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikannya seringkali tidak pasti dan berlangsung lama. Akibatnya, pembeli tidak

[15] UUHT No 4 Tahun 1996 pasal 20 ayat 3
[16] Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 14 ayat 3
[17] Diskusi Hukum, "Lelang Jaminan tanah yang dibebani Hak Tanggungan", 2021, https://youtu.be/51FL41_zKKc
[18] Ibid
[19] UUHT NO 4 TAHUN 1996 Pasal 20 ayat 2 dan 3

dapat yakin tentang kapan mereka akan memperoleh haknya. Kemudian muncul masalah atau konsekuensi berikut:

1. Mengurangi minat publik untuk mengikuti lelang tersebut terhadap tanah dan/atau bangunan yang masih dihuni oleh penghuni sebelumnya, terutama dalam kasus gugatan.
2. Orang-orang lebih cenderung menggunakan cara lain untuk membeli rumah daripada lelang online
3. Ada kemungkinan bahwa tujuan lelang tidak akan tercapai karena tidak ada penjualan.

Pertama, masalah ini dapat terjadi ketika pemenang lelang tidak dapat memeriksa barang lelang yang dibeli karena mengosongkannya sulit dan karena debitur memiliki gugatan. Ini karena mereka membeli tanah melalui lembaga lelang resmi, Kantor Lelang Kantor Kekayaan dan Kekayaan Negara (KPKNL). Jika debitur menolak atau tidak mau melepaskan jaminan hipotik, pembeli jaminan dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri setempat. Salah satu dari banyak hal yang dapat menyebabkan tuntutan hukum atau sengketa adalah tidak mau dengan sukarela menyerahkan barang yang telah dilelang kepada pemenang lelang. Tetapi APHT pada dasarnya menetapkan pengosongan obyek hipotek pada saat pelaksanaan hak tanggungan, jadi tidak ada alasan bagi debitur untuk menolak atau menolak mengosongkannya. Penawar yang berhasil memiliki otoritas untuk mengajukan permohonan eksekusi pengurasan kepada pengadilan atas perbuatan debitur tersebut.

Kedua, kegagalan pihak perbankan dalam peran mereka sebagai kreditur dengan debitur, yang diatur dalam kontrak kredit, di mana kreditur memberikan sejumlah uang kepada debitur sebagai pinjaman yang harus dilunasi dalam jangka waktu tertentu secara debit. Dalam penyelesaian, debitur menjadikan tanah dan bangunannya sebagai utang. Menurut perjanjian, kreditur dapat menjual barang jaminan melalui KPKNL tanpa persetujuan debitur jika debitur tidak dapat membayar utang. Dalam lelang, penjual mungkin tidak memiliki hak penuh atas barang yang dijual. Di sisi lain, pihak ketiga mungkin terdapat hak penuh atas tanah dan bangunan yang dijual. Ada berbagai alasan untuk menguasai pihak ketiga; beberapa adalah legal, seperti sewa, sementara yang lain adalah tempat tinggal ilegal. Karena Penjamin Lelang tidak berwenang untuk memusnahkan barang yang dihibahkan, dan pemusnahan itu sendiri membutuhkan kehadiran polisi lokal. Oleh karena itu, pembeli atau pemenang lelang harus mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan negeri.

Ketiga, jika debitur penghuni atau pemegang jaminan tidak bekerja sama dan tidak tahu bagaimana melunasi utangnya atau kewajibannya terhadap kreditur, debitur tidak dapat melunasi utang dalam batas tempo yang ditetapkan dalam perjanjian kredit. Jika debitur membatalkan perjanjian atau tidak mampu membayar utang obligasi, kreditur dapat menjual jaminan tersebut. Dalam beberapa kasus, pemenang lelang dapat menolak untuk mengambil alih tanah dan bangunan yang dilelang. Debitur tidak memenuhi syarat untuk lelang barang jaminan. Proses pencairan barang lelang tertunda karena debitur atau pemilik agunan tidak sadar dan tidak kooperatif.

## 4. KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

"Hak tanggungan" adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan jaminan atas hak atas tanah yang diatur dalam UUPA yang memilki tujuan guna melunasi utang dengan hak-hak terdahulu. UUHT dibuat untuk menggantikan pasal 51 UUPA, yang menggantikan ketentuan tentang hipotek dan Kredit Verband. Hak Tanggungan diterapkan setelah pelelangan. Hasilnya disetorkan kepada Kreditur Peminjam dan kemudian dikembalikan kepada Debitur jika ada sisa. Pemberlakuan hak tanggungan didasarkan pada hak-hak Tuhan Yang Maha Esa untuk keadilan, menjadikan sertifikat hak tanggungan memiliki titel yang dapat digunakan yang memungkinkan penyelesaian piutang dengan cepat dan mudah. Perlindungan hukum terhadap kepentingan kreditur dapat dicapai melalui proses eksekusi Hak Tanggungan yang mudah dan konsisten. Hambatan Implementasi Lelang Jaminan Tanah dengan Hak Tanggungan: Pertama, debitur, penghuni, atau pemilik yang dijamin tetap memiliki kendali atas barang lelang. Kedua, kurang komunikasi antara bank dan debitur. Ketiga, debitur tidak bekerja sama dan tidak tahu bagaimana menyelesaikan hutang atau kewajibannya.

### 4.2 Saran

Saran yang dapat diberikan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

1. Bank dan debitur tentang agunan tanah dan bangunan. Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap bank, bank dapat bertindak lebih tegas untuk menyelesaikan tanah dan bangunan. Jika debitur tidak mau meninggalkan rumah atau tanahnya, yang telah berpindah tangan atau diberikan kepada pembeli melalui pelelangan, maka bank dapat bertindak lebih tegas.

2. Memberikan penjelasan atau pernyataan kepada pembeli lelang mengenai tanah dan bangunan jika obligee atau penghuni agunan tidak akan memberikan agunan. Setelah lelang berakhir, hak atas barang lelang akan ditransfer dari penjual kepada pembeli lelang. Dalam kasus di mana pembeli lelang tidak dapat mengendalikan tanah atau bangunan, pembeli lelang dapat mengajukan permohonan kekosongan kepada pengadilan jika debitur atau penghuni pemegang jaminan tidak bersedia secara sukarela melepaskan barang lelang.
3. Agar proses pembilasan dapat dilakukan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan, mungkin perlu dibuat Standar Prosedur Operasi (SOP) yang jelas dan transparan. Selain itu, pada tahap pengosongan yang akan dilakukan, biaya atau tarif harus dijelaskan dengan jelas. Hal ini disebabkan fakta bahwa sampai saat ini belum ada biaya yang jelas yang harus dibayarkan oleh penawar yang berhasil.

## REFERENSI

**Jurnal**

HS, Salim. (2011). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia.* Jakarta: Rajawali Pers.

Hutagalung, A. S. (2002). *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi.* Fakultas Hukum Universiats Indonesia.

Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 458-463.

Puri, W. H., & Oloan, S. (2014). Modul Hukum Tanah. *Penerbit Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, 176-177.

Fuaddy, M. (2013). *Hukum Jaminan Utang.* Jakarta: Erlangga.

*Jurnal Hukum*, (2005). Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang

**Peraturan Perundang-Undangan**

Surat Edaran Nomor: SE/23/PN/2000 dari Departemen Keuangan Republik Indonesia, Bagian Urusan Piutang dan Lelang Negara, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

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

Undang-Undang No 4 Tahun 1996 terkait Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

**Internet Youtube:**

Diskusi Hukum, "Lelang Jaminan tanah yang dibebani Hak Tanggungan", (2021 https://youtu.be/51FL41_zKKc diakses pada 1 Juli 2023

Frisca,WanprestasiPemberiHakTanggungan,BagaimanaEksekusinya?,https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/wanprestasi-pemberi-hak-tangfgungan-bagaimana-eksekusinya, diakses pada Sabtu 1 Juli 2023