

Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dikuasai Oleh Ahli Waris melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

Jasmin Putri Hadikusuma, Frency Siska

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

10040022006@unisba.ac.id, Frencysiska@unisba.ac.id

Abstract. The execution of mortgage rights on land and buildings raises legal issues when the debtor dies and the collateral is still controlled by the heirs. This situation has the potential to hinder the execution process through auction and cause uncertainty in its implementation. This study aims to examine the mechanism of execution of land and buildings as objects of collateral rights controlled by heirs due to the death of the debtor based on laws and regulations. The research method used is normative juridical with a legislative approach and a case approach. The object of the research focuses on the execution of collateral rights through auction at the State Property and Auction Service Office, with data collected from primary and secondary legal sources. The data is analysed qualitatively through legal interpretation methods. The results of the study show that the death of the debtor does not terminate the legal relationship in the credit agreement or the validity of accessory security rights. Therefore, the creditor still has the authority to execute the object of security rights through auction in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations.

Keywords: *Security Rights, Auction Execution, Heirs.*

Abstrak. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan dapat menimbulkan persoalan hukum ketika debitur meninggal dunia dan objek jaminan masih dikuasai oleh ahli waris. Keadaan tersebut berpotensi menghambat proses eksekusi melalui lelang dan menimbulkan ketidakjelasan dalam pelaksanaannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mekanisme eksekusi tanah dan bangunan sebagai objek hak tanggungan yang dikuasai oleh ahli waris akibat debitur meninggal dunia berdasarkan peraturan perundang-undangan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Objek penelitian difokuskan pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, dengan pengumpulan data yang bersumber dari bahan hukum primer dan sekunder. Data dianalisis secara kualitatif melalui metode penafsiran hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meninggalnya debitur tidak menghapuskan hubungan hukum dalam perjanjian kredit maupun keberlakuan hak tanggungan yang bersifat aksesoir. Oleh karena itu, kreditur tetap memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Eksekusi Lelang, Ahli Waris.*

A. Pendahuluan

Pada praktik pemberian kredit pada umumnya disertai dengan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan utang debitur apabila terjadi wanprestasi. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memiliki kedudukan kuat dalam sistem hukum Indonesia adalah hak tanggungan atas tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sebagaimana Pasal 1 ayat 1 UUHT bahwa “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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.” Didukung dengan doktrin menurut Boedi Harsono bahwa hak tanggungan merupakan “penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”. Melalui hak tanggungan, kreditor memperoleh kewenangan untuk mengeksekusi objek jaminan melalui mekanisme lelang guna memperoleh pelunasan piutang ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam pelaksanaannya, eksekusi hak tanggungan tidak selalu berjalan secara sederhana. Permasalahan hukum yang sering terjadi hambatan yaitu penghalangan proses eksekusi secara fisik maupun verbal baik terjadi ketika proses lelang berlangsung atau pada saat pemenang lelang akan melakukan penguasaan fisik terhadap objek yang dilelang. Ketidaklengkapan dokumen yang terjadi ketika tahap verifikasi dan gugatan dari pihak ketiga atas keberatan terhadap penjualan objek lelang hak tanggungan. Akan tetapi salah satu yang menjadi fokus utama yaitu dapat muncul ketika debitur meninggal dunia sebelum kewajiban kreditnya dilunasi, sementara objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan tetap berada dalam penguasaan ahli waris. Kondisi tersebut kerap menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan eksekusi, khususnya ketika ahli waris masih menguasai objek jaminan meskipun kewajiban utang belum diselesaikan.

Menurut Atikah Rahmi dan Chairunnisa bahwa “hukum waris adalah sekumpulan peraturan yang mengatur mengenai perpindahan kekayaan seseorang yang telah wafat. Aturan ini mencakup bagaimana kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dialihkan, serta dampaknya bagi pihak-pihak yang menerima warisan tersebut, baik dalam hubungan antar mereka sendiri maupun dalam hubungan mereka dengan pihak ketiga. Maka dari itu, ketika debitur meninggal dunia sejalan dengan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa kewajiban hukum untuk melunasi piutang ketika debitur meninggal dunia dapat beralih ke ahli waris.

Dilihat dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila terjadi debitur meninggal dunia pada dasarnya tidak mengakhiri hubungan hukum dalam perjanjian kredit maupun menghapus keberlakuan hak tanggungan yang telah dibebankan. Utang debitur beralih kepada ahli waris sebatas nilai harta peninggalan yang diterima, sehingga kreditor tetap memiliki hak untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan apabila debitur dinyatakan wanprestasi. Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan dasar bagi kreditor untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum, baik berdasarkan parate eksekusi maupun titel eksekutorial. Akan tetapi, dalam praktiknya, penguasaan fisik objek hak tanggungan oleh ahli waris sering kali menimbulkan kendala tersendiri dalam pelaksanaan eksekusi tersebut.

Salah satu gambaran nyata dapat ditemukan dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan di Kota Cirebon, di mana objek jaminan berupa tanah dan bangunan tetap dikuasai oleh ahli waris debitur yang telah meninggal dunia, meskipun debitur telah memenuhi unsur wanprestasi dan proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam perkara tersebut, lelang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Cirebon yang dalam prosesnya telah menghasilkan pemenang yang sah sebagaimana dibuktikan dengan diterbitkannya Risalah Lelang Nomor 124/35/2022 sebagai akta otentik. Akan tetapi ketika pemenang lelang tersebut akan melakukan peralihan objek pihak selaku ahli waris debitur melakukan penghalangan

pengosongan objek karena menurut pernyataan pihak tersebut pelaksanaan lelang tidak sah akhirnya karena terjadi kesulitan pengosongan yang tidak kunjung selesai, pihak pemenang lelang mengajukan pengosongan kepada Pengadilan Negeri Cirebon dan dikeluarkan penetapan pengosongan oleh Pengadilan Negeri Cirebon melalui Penetapan Nomor 13/Pdt.Eks.RL/2024/PN.Cbn.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang dapat ditarik yaitu bagaimana eksekusi tanah milik dan bangunan sebagai objek hak tanggungan yang dikuasai oleh ahli waris karena debitur meninggal dunia? Sehingga, tujuan penelitiannya yaitu untuk mengetahui mekanisme eksekusi tanah milik dan bangunan sebagai objek hak tanggungan yang dikuasai oleh ahli waris karena debitur meninggal dunia.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode penelitian deskriptif analitis untuk mengkaji pelaksanaan eksekusi tanah dan bangunan sebagai objek hak tanggungan yang dikuasai oleh ahli waris akibat debitur meninggal dunia serta implikasinya terhadap kepastian hukum pemenang lelang. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, dengan menelaah ketentuan hukum positif yang mengatur hak tanggungan dan lelang eksekusi serta menganalisis kasus yang relevan. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan. Data yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan analisis kualitatif dengan penalaran hukum deduktif guna memberikan gambaran komprehensif mengenai penerapan norma hukum dalam praktik eksekusi hak tanggungan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan muncul sebagai akibat hukum ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Dalam sistem hukum jaminan kebendaan, eksekusi hak tanggungan berfungsi sebagai sarana bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang dari objek jaminan apabila debitur berada dalam keadaan wanprestasi. Ketentuan tersebut tercermin dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri. Dengan kewenangan tersebut, kreditur ditempatkan sebagai pihak yang diutamakan dalam memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan. Kemudian berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat tiga mekanisme yang dapat ditempuh untuk mendapatkan pelunasan yaitu:

1. Hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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 kreditur-kreditur lainnya.
3. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan atas kesepakatan pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan untuk memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan hasil penelitian, hubungan hukum antara Alm Hartono dengan PT Bank Maspion Indonesia Tbk bermula dari pemberian fasilitas kredit pada tahun 2017 dengan jaminan tujuh bidang tanah dan bangunan di wilayah Kota Cirebon. Jangka waktu pembayaran kredit tersebut berakhir pada tanggal 13 Desember 2019. Setelah jangka waktu tersebut terlampaui dan kewajiban belum terpenuhi, para pihak menyepakati restrukturisasi kredit pada tanggal 10 Juli 2020 dengan batas akhir pembayaran hingga 15 Maret 2021. Kesepakatan restrukturisasi ini dimaksudkan sebagai upaya penyelamatan kredit agar debitur tetap memiliki kesempatan untuk melunasi kewajibannya.

Akan tetapi, hingga berakhirnya jangka waktu restrukturisasi, kewajiban pembayaran tetap tidak dilaksanakan. Ketidakmampudebituran debitur untuk melunasi utang tidak hanya terjadi dalam

satu periode, tetapi berlangsung secara berkelanjutan sejak tahun 2020 hingga tahun 2021. Keadaan ini ditunjukkan dengan diterbitkannya beberapa surat peringatan atau somasi oleh pihak kreditur yang menyatakan bahwa debitur telah lalai dalam memenuhi prestasinya. Upaya penagihan yang dilakukan secara bertahap tidak menghasilkan pelunasan kewajiban, sehingga keterlambatan pembayaran tersebut tidak dapat lagi dipandang sebagai keadaan sementara. Berakhirnya jangka waktu pembayaran tanpa adanya pelunasan menunjukkan bahwa debitur telah berada dalam keadaan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ‘Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan’. Kemudian diperkuat dengan adanya somasi tertulis sesuai dengan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa dengan kreditur menerbitkan surat peringatan menunjukan telah memberi kesempatan kepada debitur untuk melakukan prestasinya yaitu membayar sisa utang yang telah diperjanjikan.

Keadaan wanprestasi tersebut berlanjut hingga debitur meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 2021 dalam kondisi kewajiban kredit yang belum diselesaikan. Meskipun perjanjian kredit pada dasarnya bersifat personal, meninggalnya debitur tidak menghapus kewajiban pelunasan utang yang masih ada. Dalam hukum hak tanggungan, peristiwa meninggal dunia tidak menghilangkan keberlakuan jaminan atas objek yang telah dibebani hak tanggungan. Hak dan kewajiban yang melekat pada objek jaminan beralih kepada ahli waris debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian, ahli waris tetap terikat pada kewajiban hukum untuk menyelesaikan pelunasan utang atau menerima akibat hukum berupa eksekusi atas objek jaminan.

Dalam penelitian ini, baik alm debitur maupun ahli waris debitur tidak melakukan pelunasan kewajiban yang beralih kepadanya. Kondisi tersebut mendorong kreditur untuk menempuh upaya eksekusi hak tanggungan guna memperoleh pelunasan piutang. Mekanisme yang dipilih adalah eksekusi melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dan menggunakan jenis lelang eksekusi wajib yang dalam pelaksanaannya untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan ataupun dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Pada kasus ini Pelaksanaan lelang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Cirebon dengan melalui tahapan proses persyaratan legalitas formal sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Proses lelang diawali dengan pengajuan permohonan lelang oleh kreditur, dilanjutkan dengan Berdasarkan Ketentuan Pasal 32 PMK 122 Tahun 2023 lelang dilakukan melalui beberapa tahap yaitu:

1. Permohonan lelang diajukan kepada KPKNL secara tertulis sesuai jenis dan dokumen yang sesuai dengan persyaratan;
2. Penetapan waktu pelaksanaan lelang yang dilakukan sesuai hari dan jam kerja di wilayah kerja kantor lelang tempat barang itu berada dengan ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II.
3. Pengajuan Surat Keterangan Tanah atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II kepada Kantor Pertanahan setempat dengan menyatakan tidak ada perubahan data, apabila ada perubahan maka harus dibuat kembali.
4. Pemenuhan syarat umum dan khusus. Pemenuhan persyaratan syarat umum terdiri: Surat keputusan penunjukan penjual, daftar barang beserta nilai limit dan uang jaminan, Surat persetujuan dari pemegang Hak milik dengan dokumen kepemilikan, Informasi nomor rekening untuk penyerahan hasil bersih lelang beserta NPWP, Surat keterangan dari penjual mengenai syarat tambahan (apabila ada), Foto objek lelang, Bukti pembayaran Bea Permohonan Lelang. Kemudian syarat khusus terdiri atas Perjanjian kredit atau akta pengakuan hutang, Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, Perincian jumlah hutang yang harus dipenuhi, Surat peringatan yang telah dilakukan, Surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang

kepada debitur oleh kreditur, Bukti pengumuman lelang, Surat Keterangan Pendaftaran tanah, Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari penjual mengenai tidak adanya perubahan data fisik dan yuridis.

5. Mekanisme pembatalan sebelum dilaksanakan lelang dilakukan atas dasar permintaan penjual penetapan peradilan secara tertulis atau hal lain sebagaimana peraturan lelang bahwa penjual tidak melakukan pengumuman, tidak mengunggah selebaran pada website lelang dan penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang. Sedangkan pejabat lelang hanya dapat melakukan hal tersebut apabila ada *force majeure*, gangguan teknis atau uang jaminan pemenang lelang terjadi gangguan;
6. Penyerahan jaminan penawaran lelang
7. Penetapan nilai limit oleh pihak penilai independen
8. Pengumuman lelang melalui surat kabar harian dan/ media elektronik
9. Risalah lelang memuat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai akta autentik.

Setelah verifikasi dilakukan pihak pejabat lelang akan menetapkan waktu pelaksanaan lelang dan dilakukan pengumuman lelang kepada masyarakat melalui selebaran resmi dan surat kabar. Pada kasus tersebut, setelah tahapan verifikasi pra-lelang dinyatakan lengkap, pelaksanaan lelang dilakukan pada tanggal 23 Maret 2022. Hasil pelaksanaan lelang tersebut dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 124/35/2022 yang menetapkan pemenang lelang atas beberapa objek tanah dan bangunan yang menjadi objek hak tanggungan. Risalah lelang tersebut berkedudukan sebagai akta autentik dan menjadi dasar peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara ini menunjukkan bahwa seluruh tahapan lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Prosedur lelang dijalankan secara terbuka dan memenuhi persyaratan administratif yang ditetapkan, sehingga tidak terdapat alasan hukum untuk menyatakan lelang tersebut tidak sah. Tidak adanya pelunasan utang oleh debitur maupun ahli waris sebelum pelaksanaan lelang semakin menguatkan kedudukan hukum lelang eksekusi yang telah dilakukan. Meskipun lelang telah dilaksanakan secara sah, penguasaan objek lelang tidak langsung dapat dilakukan oleh pemenang lelang. Setelah risalah lelang diterbitkan, objek hak tanggungan masih dikuasai secara fisik oleh ahli waris debitur yang menolak untuk menyerahkan dan mengosongkan objek tersebut. Keadaan ini menyebabkan pemenang lelang belum dapat menguasai dan memanfaatkan objek lelang secara nyata, meskipun hak atas objek tersebut telah beralih secara hukum. Selain penolakan pengosongan, muncul pula gugatan dari pihak ketiga yang mempersoalkan pelaksanaan lelang. Gugatan tersebut memperpanjang proses penyelesaian perkara dan menunda pelaksanaan eksekusi lanjutan. Meskipun gugatan ahli waris debitur telah dinyatakan ditolak oleh Pengadilan Negeri Cirebon dan penetapan teguran pengosongan telah diterbitkan, hingga tahun 2025 objek lelang masih belum dapat dikuasai oleh pemenang lelang.

Hal ini menunjukkan bahwa hambatan yang timbul tidak berkaitan dengan keabsahan lelang, melainkan terletak pada tahap pelaksanaan eksekusi pengosongan pasca lelang. Keberatan atau gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang tidak serta-merta menghapus keabsahan hasil lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 maupun PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang hanya membuka kemungkinan pembatalan lelang dalam keadaan tertentu, seperti keadaan memaksa, gangguan teknis yang tidak dapat diatasi, atau permasalahan pembayaran uang jaminan lelang. Oleh karena itu, meskipun upaya hukum tetap dapat ditempuh, hasil lelang yang telah dilaksanakan secara sah tetap memiliki kekuatan hukum mengikat dan menjadi dasar peralihan hak kepada pemenang lelang.

Dengan terjadinya peristiwa tersebut memperlihatkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak berhenti pada tahap pelelangan, tetapi berlanjut pada tahap pengosongan objek yang dalam praktiknya sering menimbulkan hambatan. Proses ini memperlihatkan adanya jarak antara terpenuhinya prosedur hukum secara formal dan pelaksanaan akibat hukum di lapangan, khususnya ketika objek lelang masih dikuasai oleh pihak yang sebelumnya memiliki hubungan hukum dengan objek tersebut.

D. Kesimpulan

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, didasarkan pada terbuktinya wanprestasi debitur sebagaimana Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga kreditur memiliki dasar hukum yang sah untuk mengeksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan eksekusi tersebut, diperlukan penegasan klausul dalam perjanjian kredit mengenai konsekuensi wanprestasi dan kewajiban pengosongan objek jaminan, termasuk dalam hal debitur meninggal dunia, agar hambatan pasca lelang dapat diminimalisir.

Ucapan Terimakasih

Puji dan syukur panjatkan kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmat yang telah diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Dalam penyusunan penelitian ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih secara istimewa kepada yang terhormat kedua orang tua, teteh dan kakak yang telah menemani, memberikan doa dan semangat.

Kepada yang terhormat Bapak/Ibu Rektor Universitas Islam Bandung, Bapak/Ibu Dekan dan Wakil Dekan, serta Ibu Frency Siska, S.H., M.H selaku pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan saran selama penyusunan penelitian ini, Dosen dan seluruh Staf Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, sahabat serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu telah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

Daftar Pustaka

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Waris Perdata Sinergi Hukum Waris Perdata dengan Hukum Waris Islam*, CV Elvarettabuana, Bekasi, 2021

Lina Jamilah, *Buku Ajar Hukum Jaminan di Indonesia*, UPT Publikasi Ilmiah Unisba, Bandung, 2022

Mailinda Eka Yuniza, *Buku Ajar Peraturan Lelang*, Nas Media Pustaka, Yogyakarta, 2018

Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

Cynthia Ayu Yhuwana dan Paramita Prananingtyas, "Penyelesaian Sengketa Kredit Tanpa Agunan Apabila Debitur Meninggal Dunia Dan Ahli Waris Debitur Menolak Menyelesaikan Pembayaran Utang Di PT. BNI Kanwil Semarang," *Notarius*, Vol. 15, No.2, Desember 2022, Semarang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 18/Pdt.G/2023/PN.Cbn, <https://www.hukumonline.com>.
(Diakses pada tanggal 26 September 2025 pukul 18.54 WIB).

Radarcirebon.com, Dedi Haryadi, Eksekusi Tempat Karaoke di Cirebon Sempat Ricuh Karyawan Melawan Petugas, Eksekusi Tempat Karaoke di Cirebon Sempat Ricuh, Karyawan Melawan Petugas. (Diakses pada tanggal 01 Oktober 2025 pukul 02.00 WIB).