

**KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERKAIT
GUGATAN AHLI WARIS PEMILIK OBJEK HAK TANGGUNGAN*****LEGAL CERTAINTY IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS
CONCERNING LAWSUITS FILED BY HEIRS OF THE MORTGAGED
PROPERTY OWNER*****Indah Mayasari¹, Yudha Cahya Kumala², Marni Emmy Mustafa³**

Received: December 2024

Accepted: December 2024

Published: January 2025

Abstrak

Jaminan hak tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan ketika debitur mengalami wanprestasi, termasuk jika pemilik objek hak tanggungan meninggal dunia. Rumusan masalah penelitian adalah Bagaimana kepastian hukum eksekusi hak tanggungan terkait gugatan ahli waris pemilik objek hak tanggungan. Metode yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analisis, dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan sistematis, serta metode konstruksi hukum analogi. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa kepastian hukum eksekusi hak tanggungan terkait gugatan ahli waris pemilik objek hak tanggungan sah dilakukan untuk memperoleh pelunasan piutang ketika debitur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Dalam hal pemilik objek hak tanggungan meninggal dunia, ahli waris memiliki hak untuk menggugat pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi dengan dalil gugatan apabila pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris meninggal dunia, sebagaimana diatur Pasal 34 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023.

Kata kunci: Ahli Waris, Eksekusi Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, dan Perjanjian Kredit**Abstract**

The research aims to analyze the legal consequences of creditors for failure to submit mortgage A mortgage security grants creditors the authority to execute the collateralized property when the debtor defaults, including cases where the mortgaged property owner has passed away. This study formulates the research problem as follows: How does legal certainty apply to the execution of mortgage rights concerning lawsuits filed by the heirs of the mortgaged property owner? This research employs a normative juridical method, utilizing primary, secondary, and tertiary legal materials. The approach includes statutory, conceptual, analytical, and case-based methods. Legal material collection techniques involve identifying and compiling positive legal regulations, books, journals, and other legal sources. Legal materials are analyzed through grammatical and systematic legal interpretation, as well as

¹ Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: indahmayasari1711@gmail.com² Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: yudha.ck@gmail.com³ Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: emmymarni@gmail.com

analogy-based legal construction methods. The findings conclude that executing mortgage rights in relation to lawsuits filed by the heirs of the mortgaged property owner is legally valid for debt repayment when the debtor defaults, as stipulated in Article 6 of the Mortgage Law (UUHT). In cases where the mortgaged property owner has passed away, heirs have the right to challenge the execution auction by filing a lawsuit if the mortgage was established after the owner's death, as regulated in Article 34, paragraph (2), letter (a) of Minister of Finance Regulation No. 122 of 2023.

Keywords: *Heirs, Execution of Mortgage Rights, Legal Certainty, and Credit Agreements*

PENDAHULUAN

Jaminan adalah aset yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur, sebagai alat pengamanan bagi kreditur jika debitur gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Jaminan hak tanggungan menjadi salah satu jaminan dalam perjanjian kredit yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, sebagaimana diatur Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), termasuk jika debitur meninggal dunia (Sabila et al., 2022).

Dalam hal debitur meninggal dunia, kewajiban hukum debitur terkait utang dan jaminan dialihkan kepada ahli warisnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyebutkan bahwa semua hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia berpindah kepada ahli warisnya (Aprianto, 2023). Kemudian Pasal 20 UUHT juga menyebutkan bahwa dalam hal pewaris meninggalkan utang yang dijamin dengan hak tanggungan, kreditur memiliki hak eksekusi atas objek jaminan tanpa harus menunggu persetujuan ahli waris (Fernando & Tanawijaya, 2023).

Eksekusi terhadap hak tanggungan dengan debitur wanprestasi umumnya dilakukan melalui mekanisme lelang, yang dalam pelaksanaannya menimbulkan berbagai persoalan hukum mulai dari keberatan terhadap prosedur pelaksanaan lelang, klaim pelanggaran hak waris, hingga keberatan atas nilai penjualan aset melalui lelang (Manafe et al., 2023). Hal ini sebagaimana kasus pada Putusan PN Banyumas Nomor 28/Pdt.Bth/2023/PN.Bms. Pihak yang terlibat adalah Rengga Adi (Pembantah I), Tri Rahayu Renggni Asri (Pembantah II), Renggani Asih (Pembantah III) melawan Rahtami Susanti (Terbantah), Dasimin (Turut Terbantah).

Diketahui akibat gugatan ahli waris dapat merugikan pemenang lelang. Oleh karena itu, diperlukan kajian lebih lanjut untuk memberikan perlindungan hukum efektif kepada pemenang lelang (Putra et al., 2022). Tujuan penelitian ini adalah mengkaji dan menganalisa kepastian hukum eksekusi hak tanggungan terkait gugatan ahli waris pemilik objek hak tanggungan.

METODOLOGI

Jenis penelitian menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang disebut juga dengan penelitian hukum kepustakaan (Soekanto & Mamudji, 2019). Pendekatan pada penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Marzuki, 2018).

Sumber bahan hukum menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dimana bahan hukum primer meliputi (Bachtiar, 2018):

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
4. Vendu Reglement; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan;
6. Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;
7. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan (Ibrahim, 2017). Teknik analisis menggunakan penafsiran hukum gramatikal dan sistematis serta konstruksi hukum analogi dan penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gugatan Ahli Waris terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg menjelaskan lelang eksekusi harus dilaksanakan berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan, termasuk pemberitahuan yang memadai kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk ahli waris debitur (Ariba, 2018). Jika kreditur atau pejabat lelang tidak melakukan pemberitahuan yang cukup, ahli waris dapat mengajukan keberatan atau gugatan perdata ke pengadilan guna membatalkan hasil lelang (Widyadharma, 2020). Dalam banyak kasus, ketidaksesuaian prosedural ini menjadi alasan utama gugatan.

Selain itu, UUHT mengatur bahwa kreditur pemegang hak tanggungan berhak mengeksekusi objek jaminan melalui lelang apabila debitur wanprestasi (Sony, 2024). Namun,

jika debitur telah meninggal dunia, hak dan kewajiban debitur beralih kepada ahli warisnya sesuai dengan Pasal 833 KUHPerdata (Tandian & Roisah, 2024). Oleh karena itu, ahli waris memiliki hak untuk terlibat dalam setiap proses hukum yang berkaitan dengan warisan, termasuk eksekusi hak tanggungan.

Ahli waris dapat mengajukan gugatan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan beberapa alasan hukum (Sekardini, 2024). Pertama, jika lelang dilakukan secara tidak sah karena tidak memenuhi prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Lelang, termasuk ketidaksesuaian dalam pengumuman lelang dan penilaian harga objek jaminan. Kedua, jika terdapat indikasi bahwa nilai lelang jauh di bawah harga pasar yang wajar, sehingga merugikan kepentingan ahli waris sebagai penerima sisa aset setelah pelunasan utang debitur (Sutedi, 2018).

Alasan lain yang dapat digunakan dalam gugatan adalah adanya kesepakatan antara ahli waris dan kreditur terkait pembayaran utang yang belum dijalankan secara adil. Jika sebelum lelang berlangsung, ahli waris telah mengajukan permohonan restrukturisasi atau pembayaran utang namun tidak mendapatkan tanggapan dari kreditur, hal ini dapat menjadi dasar untuk mengajukan keberatan terhadap lelang eksekusi (Iswandi et al., 2024). Hak ahli waris untuk melakukan pembayaran utang sebelum eksekusi juga diakui dalam berbagai putusan pengadilan di Indonesia.

Gugatan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dalam bentuk gugatan perdata dengan tuntutan pembatalan hasil lelang dan ganti rugi. Dalam beberapa kasus, ahli waris juga dapat mengajukan permohonan penundaan eksekusi kepada pengadilan hingga sengketa diselesaikan secara hukum (Nugrohandhini & Mulyati, 2019). Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa lelang tidak dilaksanakan sebelum hak-hak ahli waris dipertimbangkan secara adil.

Selain jalur perdata, ahli waris juga dapat melaporkan dugaan pelanggaran dalam pelaksanaan lelang kepada lembaga pengawas seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Jika ditemukan unsur penyalahgunaan wewenang atau penipuan dalam proses lelang, langkah hukum pidana juga dapat ditempuh berdasarkan Pasal 372 KUHP tentang penggelapan atau Pasal 378 KUHP tentang penipuan (Oroh et al., 2025).

Sebagai langkah preventif, sebelum terjadi eksekusi lelang, ahli waris yang mengetahui adanya utang dengan jaminan hak tanggungan sebaiknya segera berkoordinasi dengan bank atau lembaga keuangan terkait untuk mencari solusi penyelesaian utang yang lebih menguntungkan.

Dengan demikian, potensi sengketa hukum dapat diminimalkan, dan hak-hak ahli waris dapat tetap terlindungi sesuai dengan prinsip keadilan dalam hukum perdata Indonesia.

Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Ahli Waris Pemilik Objek Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai bentuk jaminan dalam perjanjian kredit memiliki hubungan erat dengan konsep hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri (Soemitro, 2017). Dalam perjanjian kredit, hak tanggungan berfungsi sebagai alat untuk memastikan bahwa kewajiban debitur dapat dipenuhi sesuai dengan kesepakatan. Perjanjian kredit didasarkan pada asas konsensualisme, yang berarti perjanjian dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara para pihak. Hak tanggungan yang disepakati dalam perjanjian menjadi bentuk konkret dari penerapan asas ini, di mana debitur secara sukarela menyerahkan hak atas asetnya sebagai jaminan bagi kreditur (Roulina & Gunawan, 2021).

Asas *pacta sunt servanda* yang berarti "perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak" menjadi prinsip fundamental dalam eksekusi hak tanggungan. Kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi objek hak tanggungan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit (Wahyuni, 2021).

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan sering kali mengalami ingkar janji (*wanprestasi*). Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atau kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Bouzen & Ashibly, 2021). Eksekusi hak tanggungan adalah cara yang dilakukan oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah pihak bank dalam melakukan pelunasan piutang yang dilakukan oleh debitur karena adanya cedera janji yang diakibatkan karena kredit macet. Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan (Susilawati et al., 2023).

Berkaitan dengan Hak Tanggungan apabila debitur dinyatakan *wanprestasi* dengan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan maka bank dapat melakukan tindakan salah satunya mengeksekusi salah satu atau lebih jaminan, antara lain eksekusi objek Hak Tanggungan

dengan ketentuan Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Kumala, 2020). Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur, UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Narisworo & Suwondo, 2022). Selain itu Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cedera janji.

Lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dipilih kreditur pemegang hak tanggungan dalam rangka alternatif upaya penyelesaian masalah kredit macet dari debitur telah melakukan cidera janji (Agustina, 2022). Instansi yang berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut adalah KPKNL Apabila kreditur sudah mengajukan permohonan lelang ke KPKNL maka berdasarkan Pasal 25 PMK Nomor 122 Tahun 2023, Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Pasal ini memberikan kepastian hukum pelaksanaan lelang yang diajukan oleh kreditur dalam rangka penyelesaian kredit macet (Halawa, 2022).

Bank dapat meminta langsung kepada kantor lelang agar dapat melakukan eksekusi atas barang agunan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, bank mempunyai kewenangan untuk tidak melalui proses peradilan. Apabila debitur wanprestasi bank bisa langsung ajukan ke Kantor Lelang dengan syarat adanya Somasi ke 1, 2 dan 3 yang dilayangkan ke debitur. Namun apabila berdasarkan Pasal 14 UUHT, dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maka pengajuan lelang hak tanggungan bukan lagi dilakukan oleh bank, melainkan oleh pengadilan. Pada proses lelang, hakim akan memanggil para pihak yaitu debitur, kreditur, dan para pihaknya lainnya.

Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi (Rahmatullah & Wirawan, 2022). Cukuplah apabila bank sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, dan Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Namun demikian, apabila sebelum lelang dilaksanakan, terdapat gugatan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, terutama gugatan dari ahli waris dari objek hak tanggungan yang akan di lelang, maka pelaksanaan lelang perlu dipertimbangkan kembali oleh balai lelang ataupun Kepala KPKNL sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) PMK Nomor 122 Tahun 2023 yang menjelaskan “Dalam hal sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilaksanakan.”

Dengan demikian, dapat dianalisa bahwa Lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh kreditur kepada KPKNL ataupun balai lelang, menurut Pasal 34 ayat (1) PMK Nomor 122 Tahun 2023 tidak dapat dilaksanakan, apabila mendapatkan gugatan dari ahli waris sebelum pelaksanaan sesuai Pasal 6 UUHT dengan dalil gugatan ahli waris adalah perihal pengikatan objek hak tanggungan yang dilakukan setelah pewaris meninggal dunia. Untuk dapat melakukan pembatalan lelang, ahli waris perlu membuktikan dalil gugatannya tersebut sebagaimana diatur kemudian dalam Pasal 34 ayat (2) huruf a PMK Nomor 122 Tahun 2023.

Kepastian hukum eksekusi terhadap hak tanggungan melalui lelang ditunjukkan dalam berita acara lelang untuk memperkuat kedudukan seseorang dalam perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena lelang, tidak diragukan lagi keaslian atau keberadaan lelang. Fungsinya sebagai dokumen negara merupakan alat bukti yang efektif untuk menjamin kepastian hukum pemenang lelang apabila terjadi hal-hal tertentu di kemudian hari. Sebagai akta autentik, catatan lelang memiliki kekuatan untuk membuktikan dengan sempurna terkait apa yang terkandung di dalamnya (Syafira, 2022). Kekuatan pembuktian yang sempurna atas akta autentik ini yang menyatakan bahwa: “Akta Otentik yang benar memberikan bukti yang sempurna tentang isi yang terkandung di dalamnya antara para pihak dan ahli waris mereka atau mereka yang memiliki hak atas mereka.

Upaya yang dapat dilakukan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum adalah dengan menerbitkan peraturan secara tertulis yang mengatur hal-hal yang spesifik dan konkrit. Hal ini sebagai definisi kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto yaitu sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu. Dapat dianalisa kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam sistem hukum Indonesia yang menjamin kejelasan, ketegasan, dan perlindungan hak-hak subjek hukum (Otto, 2019).

Kepastian hukum dalam lelang berarti adanya jaminan bahwa hukum dijalankan dengan cara yang baik atau sesuai dengan aturan, dan menjamin kepastian dalam proses dan tata cara

lelang. Kepastian hukum juga terdapat dalam bukti terbitnya risalah lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses lelang (Usman & Nugroho, 2024). Dalam konsep hukum perjanjian, perjanjian kredit yang mengikat antara debitur dan kreditur tetap berlaku meskipun debitur meninggal dunia. Pasal 1316 KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, kecuali jika sifat perjanjiannya sangat pribadi. Oleh karena itu, dalam konteks Hak Tanggungan, kewajiban pelunasan utang tetap menjadi tanggung jawab ahli waris sesuai dengan Pasal 833 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa ahli waris memperoleh hak dan kewajiban pewarisnya sejak saat meninggalnya pewaris.

SIMPULAN

Kepastian hukum eksekusi hak tanggungan terkait gugatan ahli waris pemilik objek hak tanggungan sah dilakukan untuk memperoleh pelunasan piutangnya ketika debitur pemberi objek hak tanggungan mengalami wanprestasi. Dalam hal proses lelang eksekusi, ahli waris memiliki hak untuk mengajukan gugatan pelaksanaan pembatalan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (2) huruf a PMK Nomor 122 Tahun 2023 dengan dalil gugatan bahwa proses pengikatan hak tanggungan terhadap objek yang di lelang terjadi setelah pewaris atau pemilik objek hak tanggungan meninggal dunia. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 833 KUHPdata yang menyatakan bahwa ahli waris memperoleh hak dan kewajiban pewarisnya sejak saat kematian, sehingga mereka dapat mengajukan gugatan apabila eksekusi lelang dilakukan tanpa prosedur yang benar. Untuk mencegah terjadinya sengketa dalam eksekusi hak tanggungan, penting bagi kreditur untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, termasuk melakukan pencatatan yang transparan dan memberikan pemberitahuan yang memadai kepada debitur serta ahli warisnya. Debitur juga memiliki tanggung jawab untuk menginformasikan kewajibannya kepada ahli waris guna menghindari perselisihan setelah wafatnya debitur. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat menjadi alternatif yang lebih efisien dibandingkan dengan litigasi, yang sering kali memakan waktu dan biaya yang besar.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, E. P. (2022). *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Aprianto, H. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Atas Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(2), 75–92.
- Ariba, B. S. (2018). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Papas Sinar Sinanti.
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. UNPAM Press.
- Bouzen, R., & Ashibly, A. (2021). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Debitur

- Yang Wanprestasi Setelah Keluarnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/Puu-Xvii/2019. *Jurnal Gagasan Hukum*, 3(02), 137–148.
- Fernando, L., & Tanawijaya, H. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Hak Tanggungan Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Ketiga. *Jurnal Kertha Semaya*, 11(8), 1913–1920.
- Halawa, A. N. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019). *Recital Review*, 4(1).
- Ibrahim, J. (2017). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing.
- Iswandi, H., Firdaus, & Hendra, R. (2024). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Beritikad Baik Yang Di Batalkan Oleh Pengadilan. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(21), 369–378.
- Kumala, Y. C. (2020). *Lelang Indonesia Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. Deep Publisher.
- Manafe, F. P., Hadewata, A., & Nubatonis, O. J. (2023). Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia Terhadap Kreditor Berdasarkan Ketentuan Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. *Comserva*, 3(7).
- Marzuki, P. M. (2018). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Narisworo, F. A. W., & Suwondo, D. (2022). Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang. *Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 7, Januari, 261–274.
- Nugrohandhini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 18. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3>
- Oroh, A. N., Prasetyo, D. A., & Kumala, Y. C. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 74–82.
- Otto, J. M. (2019). *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, terjemahan Tristam Moeliono*. Komisi Hukum Nasional.
- Putra, A. P., Dwianto, B., Suryadi, D., Romel, E., & Laia, F. (2022). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 k/PDT/2020). *Jurnal IKAMAKUM*, 2(2), 1128–1147.
- Rahmatullah, A., & Wirawan, A. (2022). Reformulasi Atas Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 71/Puu-Xix/2021. *Jurnal Indonesia RICH*, 3(2), 61–73.
- Roulina, L., & Gunawan, W. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Pemblokiran Sertipikat Hak Milik sehingga Balik Nama tidak dapat Diproses (Studi Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT.BTN). *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1(1).
- Sabila, P. R. R., Farahika, N., Candrasari, I. A. S., & Weharima, T. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet. *Jurnal Education and Development*, 11(1), 275–279.
- Sekardini, F. R. (2024). *Ahli Waris sebagai Debitur Pengganti terhadap Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan*. Universitas Muhammadiyah Malang.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2019). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Remaja Rosdakarya.
- Soemitro, R. (2017). *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Eresco.
- Sony, N. I. P. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang Hak Tanggungan : Suatu Kajian Empirik*. Universitas Andalas.
- Susilawati, Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Kepastian Hukum terhadap Penolakan

- Permohonan Eksekusi Lelang (Study Kasus terhadap Putusan Serta Merta Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 36/PDT.G/2013/PN.KRW). *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 989–997. <https://journal.upy.ac.id/>
- Sutedi, A. (2018). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Syafira, P. N. (2022). Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum dikuasai (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/Pdt/2020). *Indonesian Notary*, 4(Vol 4, No 1 (2022): Indonesian Notary).
- Tandian, J., & Roisah, K. (2024). Analisis Yuridis Ahli Waris yang Wanprestasi atas Perjanjian yang dibuat Pewaris (Putusan Perkara Perdata Nomor 443/ Pdt.G/2021/PN Smg). *UNES Law*, 6(3), 7914–7924.
- Usman, N. A., & Nugroho, E. R. (2024). Perlindungan Hukum Pemilik Objek Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Terhadap Lelang Eksekusi. *Prosiding Seminar Hukum Aktual*, 132–144.
- Wahyuni, Y. (2021). Parate Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 18/PUU-XVII/2019. *Interdisciplinary Journal on Law, Social Sciences and Humanities*, 2(1), 47.
- Widyadharma, I. R. (2020). *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. BP Undip.