

## Problematika Penjualan Melalui Lelang Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuasaan Sendiri Tanpa Fiat Pengadilan

Dina Fauziah, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20332621&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Hak Tanggungan sebagai salah satu jaminan hak kebendaan memberikan perlindungan kepada kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan (bank) sehubungan dengan pelunasan utang yang harus dibayar oleh debitor selaku pemberi Hak Tanggungan. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur mengenai perlindungan tersebut yaitu pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang mudah dan pasti bila debitor cidera janji yang salah satunya adalah penjualan melalui lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan pertama. Pokok permasalahan dalam penulisan ini ialah problematika apa saja yang timbul dalam praktik penjualan melalui lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri? Dan bagaimana agar Kantor Penyelesaian Piutang dan Lelang Negara (KPZLN) dapat melaksanakan lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri? Penulis menggunakan penelitian yuridis normatif atas pasal yang mengatur mengenai penjualan melalui lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri. Data yang dipakai dalam penulisan ini adalah data sekunder yang didukung dengan wawancara kepada informan. Untuk menjawab permasalahan tersebut, penulis menggunakan tipologi penelitian eksplanatoris dan melakukan penelitian evaluatif atas data yang diperoleh. Setelah melakukan penelitian tersebut, penulis dapat menyimpulkan bahwa problematika yang timbul dalam penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri adalah pengosongan dan Nilai Limit. Dalam praktik, meskipun objek Hak Tanggungan belum dikosongkan, lelang atas objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri tetap dapat dilaksanakan. Penentuan Nilai Limit dalam praktik ialah pemohon lelang selaku pemegang Hak Tanggungan pertama dengan menerima masukan dari penilai (appraisal) independen. Mengenai pengosongan, diharapkan

adanya koordinasi antara pemohon lelang dan Pengadilan Negeri agar fiat pengadilan untuk pengosongan dapat dikeluarkan meskipun pelaksanaan lelang belum dilaksanakan. Dan untuk menghindari problematika dalam hal Nilai Limit, diharapkan ada pengaturan yang jelas mengenai siapa yang berhak menentukan Nilai Limit.