

# Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan

**Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriyah**  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia  
Jl. Imam Bardjo SH No. 1-3, Peleburan, Kec. Semarang Kota Semarang, Jawa Tengah 50241  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia  
Jl. dr Antonius Suroyo, Tembalang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50275  
salsabilaazzahra081@gmail.com; sitimalikhatun@live.undip.ac.id

## **Abstract**

*Carrying out an auction is the payment of the auction object from the buyer to the auction seller, with the aim of paying off the debtor's debt to the creditor. However, in its implementation obstacles often arise such as the auction object cannot be controlled by the winning party. This research aims to determine legal protection for auction winners, as well as other obstacles faced by auction winners. In this research, the approach methods applied include: case approach methods through court decisions and statutory regulations. The legal materials used in this research use secondary legal materials in the form of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The results of this research are legal protection for the rights of auction winners in the form of repressive protection contained in HIR, Vendu Regulation, PMK No. 213/PMK.06./2020, and the Civil Code. To obtain their rights, they can make real execution efforts. Meanwhile, in this research, the obstacles that influence the auction winner are non-judicial obstacles.*

*Keywords: Execution; Mortgage right; Legal protection*

## **Abstrak**

Pelaksanaan lelang merupakan pembayaran objek lelang dari pembeli kepada penjual lelang, dengan tujuan pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Namun, dalam pelaksanaannya sering muncul hambatan seperti objek lelang tidak bisa dikuasai oleh pihak pemenang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, serta hambatan lain yang dihadapi pemenang lelang. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan pendekatan kasus melalui pendekatan putusan pengadilan dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang berupa perlindungan represif yang terdapat dalam HIR, Vendu Reglement, PMK No. 213/PMK.06./2020, dan KUHPerduta. Untuk mendapatkan haknya dapat melakukan upaya eksekusi riil. Hambatan yang berpengaruh pada pemenang lelang berupa hambatan non yuridis.

Kata-kata kunci: Eksekusi; Hak Tanggungan; Perlindungan Hukum

## Pendahuluan

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan atau yang disingkat dengan UU Perbankan menjelaskan bahwa, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Peran lembaga perbankan adalah sebagai jembatan (*intermediary*) antara pihak pemilik dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang membutuhkan dana (*deficit of funds*).<sup>1</sup> Salah satu bentuk kegiatan perbankan Indonesia yang membantu masyarakat dalam menunjang kehidupan perekonomian adalah pinjam-meminjam uang atau kredit.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat angka 11 dan Pasal 1 angka 2 UU Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat diidentifikasi dengan sejenisnya, atas dasar perjanjian atau kontrak pinjaman antara bank dengan pihak lain yang memaksa kepada pihak peminjam untuk mengembalikan pinjaman setelah jangka waktu tertentu dengan bunga. Pemberian kredit merupakan salah satu inti dari kegiatan perbankan yang memiliki resiko tinggi, terutama dalam hak kredit macet.<sup>2</sup> Untuk mengamankannya, pihak kreditur menuntut pihak nasabah debiturnya agar memberikan jaminan kebendaan (*agunan*) dalam bentuk perjanjian kredit tersebut.<sup>3</sup>

Bentuk perjanjian penjaminan yang digunakan sebagai agunan dalam perjanjian pinjaman bank salah satunya ialah hak tanggungan atas tanah. Hal itu disebabkan oleh sifat tanah yang mudah dijual, memiliki nilai atau harga tinggi dan terus meningkat, mempunyai bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak Tanggungan yang dapat memberikan hak istimewa kepada kreditor. Dalam perjanjian ini, jika pemberi pinjaman dan debitur telah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku di bidang hukum perjanjian kredit dan undang-undang tentang jaminan, tanah yang dijadikan jaminan akan dikembalikan kepada pemiliknya. Namun, jika debitur cidera janji

---

<sup>1</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm 1.

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Surabaya, 2013, hlm 4.

<sup>3</sup> Bambang Catur PS, "Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan," *Jurnal Cita Hukum* 2, no. 2 (2014), <https://doi.org/10.15408/jch.v1i2.1468>.

maka kreditur dapat menyelenggarakan eksekusi lelang serta memungut pembayaran piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut Pasal 1 angka 5 UU No. 213/PMK.06/2020 kegiatan lelang eksekusi merupakan suatu bentuk kegiatan lelang yang melaksanakan putusan/perintah dari pengadilan, di mana terdapat suatu dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Setelah dilakukan eksekusi lelang, kreditur pemegang hak tanggungan berhak penuh untuk melakukan penagihan klaim pada jaminan dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Hasil penjualan pada objek yang jaminkan apabila direalisasikan telah melebihi piutang sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.<sup>4</sup>

Setelah dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan, selanjutnya pemenang lelang diberikan akta kutipan risalah lelang yang dijadikan sebagai akta autentik atas peralihan kepemilikan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru. Risalah lelang adalah berita acara lelang yang menjadi dasar autentifikasi penjualan lelang, yang merekam segala peristiwa yang terjadi selama proses lelang.<sup>5</sup> Dengan risalah lelang, pemenang lelang dapat melakukan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Badan Pertanahan Nasional untuk balik nama.<sup>6</sup>

Guna meminimalisir hambatan proses lelang, eksekusi lelang telah diatur lengkap dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tidak selalu berjalan lancar, masih banyak hambatan dimulai dari proses pra lelang hingga pasca lelang. Salah satu hambatan yang terjadi berupa debitur yang enggan menyerahkan secara sukarela objek yang telah dilelang secara sah berdasarkan ketentuan yang berlaku. Debitur demikian karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan dengan hasil lelang tersebut. Perbuatan debitur tersebut menyebabkan pemenang lelang tidak dapat langsung menguasai objeknya. Selain itu, pemenang

---

<sup>4</sup> Rindi Restu Tanti Gue, Cevonie M. Ngantung, and Marnan A. T. Mokorimban, "Beberapa Hambatan Pada Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur," *Lex Crimen* Vol. X/No. 13/Des/2021 X, no. 13 (2021): 113–22.

<sup>5</sup> Lingga Roulina and Widjaja Gunawan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Sehingga Balik Nama Tidak Dapat Diproses (Studi Kasus Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT.BTN)," *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* Vol 1, no. No.1 (2021): p.162-185.

<sup>6</sup> *Ibid.*

lelang juga dirugikan atas waktu, biaya dan tenaga karena harus mengurus ke pengadilan setempat untuk eksekusi pengosongan terhadap objek yang telah dibelinya. Sebagai contoh debitur yang enggan mengosongkan objek lelang secara sukarela, padahal objek telah dilelang dengan memperhatikan kaidah/aturan yang berlaku dapat ditemukan pada Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga. Putusan tersebut menjelaskan bahwa I Wayan Adriana yang membeli barang lelang di pelelangan umum secara sah berdasarkan kaidah yang berlaku dan telah mendapat risalah lelang Nomor 202/66/2020. Dengan risalah tersebut maka objek lelang telah menjadi miliknya, namun justru pemenang lelang melakukan gugatan pengosongan ke Pengadilan lantaran tidak dapat menguasai tanahnya secara fisik. Debitur enggan mengosongkan objek tersebut dan justru melakukan upaya luar biasa.<sup>7</sup> Dalam masalah hukum ini, ketika objek yang dijamin oleh debitur tersebut telah dilelang dan mendapat pemenang lelang yang beritikad baik dengan mengikuti syarat, kaidah dan ketentuan lelang sebagaimana telah diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka pemenang lelang harus diberi perlindungan hukum untuk memperoleh haknya sebagai pemenang lelang yang beritikad baik. Oleh karena itu, penulis mengangkat tema jurnal yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan.”**

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum pemenang eksekusi lelang hak tanggungan?
2. Apa hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan?

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang diadopsi oleh penulis pada penelitian ini berupa metode normatif. Dalam penelitian ini metode pendekatan yang diaplikasikan, antara lain:

---

<sup>7</sup> Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga.

metode pendekatan kasus melalui pendekatan putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Teknik pengumpulan bahan hukum penelitian ini menggunakan studi pustaka dan studi dokumen. Metode analisis bahan hukum dalam penulisan ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, dengan cara bahan hukum yang diperoleh atas jawaban permasalahan yang dikemukakan.

## **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan**

Perlindungan hukum yang diberikan dalam eksekusi lelang hak tanggungan dibagi ke dalam 2 (dua) bentuk, yaitu perlindungan hukum secara *preventif* dan perlindungan hukum secara *represif*. Bentuk perlindungan hukum *preventif* merupakan perlindungan bersifat pencegahan. Sedangkan bentuk perlindungan hukum *represif* yaitu perlindungan hukum untuk mengatasi suatu sengketa yang terjadi, termasuk penyelesaian di lembaga peradilan.<sup>8</sup>

Perlindungan hukum *preventif* kepada pemenang lelang diatur dalam ketentuan *Vendu Reglement* Pasal 42 yang menyebutkan bahwa pemenang lelang eksekusi hak tanggungan berhak diberikan kutipan risalah lelang. Risalah lelang merupakan alat bukti autentik sebagai pengganti Akta Jual Beli, sehingga dipersamakan seperti akta jual beli, dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya dipergunakan untuk proses balik nama terhadap objek eksekusi lelang hak tanggungan benda tidak bergerak.<sup>9</sup> Pada kasus di atas, pemberian kutipan risalah lelang Nomor 202/66/2020 kepada I Wayan Adriana sebagai pihak pemenanag lelang merupakan bentuk implementasi perlindungan hukum *preventif* dari Pasal 42 *Vendu*

---

<sup>8</sup> Adrian Hasfi Yusuf, "Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Obyek Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekalongan" (Universitas Islam Sultan Agung, 2021).

<sup>9</sup> Desi Aerani Putri, "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3132 K/PDT/2015)", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera, Medan, 2020.

*Reglement* yang pada intinya menjelaskan perihal hak yang dimiliki oleh pemenang lelang yang memiliki salinan berita acara yang diotentikkan mengenai penjualan disertai bea materai. Setelah diberikan kutipan risalah lelang, maka pemenang lelang dapat melakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga memberikan perlindungan hukum *preventif* yang dimuat dalam Pasal 1491 KUHPerdato berupa 2 (dua) bentuk perlindungan terhadap pembeli lelang. *Pertama*, terkait kepemilikan objek yang dijual dengan aman dan tentram. Kedua tidak ada potensi cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau sifat yang sedemikian rupa hingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.<sup>10</sup> Selain dimuat di dalam ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.<sup>11</sup> Sehingga dapat memberi kepastian hukum dan mengurangi rasa keraguan peserta lelang untuk mengikuti kegiatan lelang. Apabila dalam proses lelang terdapat hambatan-hambatan seperti gangguan pihak ketiga dikemudian hari, namun peserta lelang telah mengikuti lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka lelang yang telah dilaksanakan tersebut tidak dapat dibatalkan.

Perlindungan hukum *preventif* yang diberikan selain dari ketentuan-ketentuan di atas, juga diberikan oleh KPKNL sebelum lelang terjadi. Pada tahap ini KPKNL menginformasikan kepada seluruh kandidat lelang perihal pemberitahuan dokumen, keadaan dan kondisi objek lelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, bahkan konsekuensi dan resiko yang akan timbul. Selain itu, kantor pertanahan akan memberikan keterangan terkait bidang tanah yang akan dilelang kepada Pejabat Lelang, pemberitahuan tersebut akan dilakukan paling lambat 7 hari sebelum pelaksanaan lelang.<sup>12</sup>

Sedangkan bentuk perlindungan hukum *represif* terhadap pembeli lelang dimuat di dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat

---

<sup>10</sup> Indonesia, “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (1847).

<sup>11</sup> Berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>12</sup> Dika Dwi Setiawan, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya”, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Jember, Jember, 2019.

Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan poin IX yang menyebutkan “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”.<sup>13</sup>

Ketentuan di atas dipertegas di dalam ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.<sup>14</sup> Dari kutipan tersebut dapat diketahui apabila proses lelang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan memenuhi syarat dan mendapat pemenang lelang dengan itikad baik, maka lelang tidak dapat dibatalkan dan pemenang lelang mutlak diberikan perlindungan hukum untuk mendapatkan kepastian hukum.<sup>15</sup>

Perlindungan *represif* juga dimuat di dalam ketentuan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung (yang selanjutnya disingkat MA) Nomor: 1068K/Pdt/2008, menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan berlandaskan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap, maka lelang itu tidak dapat dibatalkan. Ketentuan perihal perlindungan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik juga dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 323/K/Sip/1968 yang menjelaskan bahwa apabila suatu proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dimenangkan oleh pembeli lelang yang memiliki itikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang tersebut wajib diberikan perlindungan hukum<sup>16</sup>.

Pada Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengatur perlindungan hukum *represif* yang memuat perihal tanggung jawab penjual terhadap

---

<sup>13</sup> Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan poin IX.

<sup>14</sup> Berdasarkan Pasal Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>15</sup> Desi Aerani Putri, “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3132 K/PDT/2015)”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera, Medan, 2020.

<sup>16</sup> *Ibid.*

munculnya suatu gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang muncul karena suatu hal dengan tidak dilengkapinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan adanya tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang muncul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.<sup>17</sup> Dengan kata lain, jika terdapat gugatan terhadap hasil lelang maka itu mutlak menjadi tanggung jawab si penjual. Kemudian pemenang lelang berhak mengajukan ganti rugi terhadap kerugian yang ditimbulkan. Disebabkan pelaksanaan lelang disetarakan dengan perjanjian jual beli, berdasarkan Pasal 1496 KUHPerdata menjelaskan bahwa, apabila terjadi halnya suatu penghukuman perihal untuk menyerahkan benda/objek yang telah dibelinya kepada pihak lain (seorang lain), maka berhak melakukan tuntutan kembali kepada si penjual:<sup>18</sup>

- 1) pengembalian uang sejumlah harga pembelian
- 2) pengembalian hasil-hasil apabila diwajibkan menyerahkan hasil-hasil kepada pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan
- 3) biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal
- 4) penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembeli dan penyerahannya sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Perlindungan yang diberikan kepada pembeli lelang yang beritikad baik dapat dilakukan melalui sistem peradilan (*litigasi*), dan jika terdapat suatu sanggahan maka pihak pembeli lelang dapat melaksanakan upaya hukum berupa banding dan kasasi<sup>19</sup>. Hal itu diatur dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR yang memuat tentang eksekusi pengosongan atau disebut juga sebagai eksekusi riil, yang mana apabila barang yang sudah dibeli oleh pemenang lelang secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun pemilik barang tidak dapat menguasai barang tersebut, maka pihak yang memenangkan lelang itu berhak mengajukan suatu permohonan ke Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukannya pengosongan atas barang lelang tersebut<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>18</sup> Pasal 1496 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>19</sup> Supriadi Jufri, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020).

<sup>20</sup> Ghani Yoga Pratama, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)", Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018)



Ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR perihal pengosongan objek menjelaskan bahwa apabila barang yang sudah dilelang dan pemilik barang tidak mau menyerahkan secara sukarela barang tersebut, Pengadilan Negeri setempat yang berwenang secara tertulis memerintahkan surat perintahnya kepada pejabat yang berwenang memberitahukan untuk pengosongannya, bantuan dari pihak polisi diperlukan apabila terdapat keadaan di mana terdapat debitur dan keluarganya yang tidak beritikad baik untuk meninggalkan dan mengosongkan barang itu<sup>21</sup>. Dengan begitu, maka pembeli lelang dapat melakukan gugatan permohonan di Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukannya eksekusi pada objek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut<sup>22</sup>. Perihal dengan tereksekusi yang enggan meninggalkan atau mengosongkan objek barang yang secara sukarela telah dijual, maka Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar objek tersebut ditinggalkan dan dikosongkan oleh pemilik lama objek tersebut.

Selain dapat diajukan secara tertulis, permohonan eksekusi riil dapat juga diajukan secara lisan yang mana nantinya akan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dalam hal ini yang dimaksud adalah Pengadilan Negeri dan pada permohonan tersebut akan ditindaklanjuti dengan memberi peringatan. Peringatan tersebut dilakukan dengan melakukan pemanggilan pihak tereksekusi agar hadir pada persidangan untuk diperingatkan untuk melakukan pengosongan objek lelang secara sukarela<sup>23</sup>.

Apabila setelah adanya peringatan pengosongan masih enggan dilakukan oleh tereksekusi, maka Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan penetapan kepada Juru Sita berupa perintah untuk mengeluarkan tereksekusi secara paksa, bila dimungkinkan dan diperlukan maka dapat dilakukan dengan bantuan dari aparat kepolisian. Setelah eksekusi pengosongan berhasil dilakukan, kemudian wajib bagi Juru Sita untuk membuat berita acara eksekusi dengan dibubuhi tandatangan Juru Sita beserta dua orang saksi<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Desi Aerani Putri, "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3132 K/PDT/2015)", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera, Medan, 2020

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Dika Dwi Setiawan, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya", Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Jember, Jember, 2019.

<sup>24</sup> *Ibid.*

Selain dapat dilaksanakan melalui gugatan ke Pengadilan, upaya eksekusi riil dapat dilakukan oleh pemenang lelang tanpa melalui gugatan di badan pengadilan, pemenang lelang dapat hanya melakukan upaya permohonan eksekusi pengosongan di pengadilan. Sebelum mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan negeri setempat, pemenang lelang harus melakukan permohonan *Grosse* Risalah Lelang yang mana merupakan salinan asli Risalah Lelang yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ke KPKNL. Setelah memperoleh *Grosse* Risalah Lelang, maka pemenang lelang langsung dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat tanpa harus melalui gugatan<sup>25</sup>.

Mengulas ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat diketahui bahwa pengajuan ganti rugi dapat dilakukan juga oleh pemenang lelang untuk mendapatkan perlindungan *represif*. Pada klausula tersebut mengatur perihal suatu tindakan/kewajiban yang harus dilakukan oleh penjual apabila timbul gugatan baik gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang ditimbulkan karena tidak terpenuhinya ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan adanya tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Gugatan ganti rugi dapat dilakukan oleh setiap warga negara yang merasa bahwa dirinya telah dirugikan atas hak-haknya yang tidak terpenuhi. Dapat diketahui unsur terkait gugatan dalam pelaksanaan lelang, salah satunya diatur dalam tuntutan perbuatan melawan hukum yang disebutkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, bahwa:

"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Dengan kata lain, apabila pihak penjual kurang berhati-hati dan menyebabkan kerugian bagi pembeli lelang yang tidak bisa menguasai/ memiliki/ menikmati objek

---

<sup>25</sup> Nor Fuad Al Hakim, "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan," 2020, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html>.

lelang eksekusi hak tanggungan, maka itu dapat menjadi alasan dikatakannya sebagai perbuatan melawan hukum. Pihak debitur yang menganggap bahwa belum menyelesaikan permasalahannya dengan pihak bank terkait jaminan objeknya, dan bank yang dianggap terlalu terburu-buru dalam melaksanakan eksekusi dengan tujuan demi pelunasan atas piutang debitur.

Pengajuan gugatan ganti rugi dapat dilakukan oleh pemenang lelang ketika hakim memberikan putusan bahwa lelang batal demi hukum. Gugatan tersebut bertujuan untuk membayar semua kerugian yang muncul karena pelaksanaan lelang. Dalam hal ganti rugi, maka penjual lelang mengembalikan sesuai dengan harga lelang yang telah dibayarkan oleh pembeli lelang beserta kerugian lainnya yang ditimbulkan.

Sejauh ini dapat diketahui bahwa peraturan tentang lelang belum mengatur perihal ganti rugi yang timbul karena lelang batal demi hukum. Oleh sebab itu, untuk mengulas hal ganti rugi yang timbul karena lelang batal demi hukum perlu merujuk pada KUHPerdara. Penyebab lelang batal demi hukum artinya terdapat suatu kesalahan yang disebabkan oleh subjek hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, yang mana hal itu disebut dengan perbuatan melawan hukum. Sehingga, pihak yang menyebabkan suatu kerugian tersebut harus bertanggung jawab. Pihak yang dianggap menimbulkan kerugian adalah penjual barang yang mana penjual yang dimaksud adalah pihak bank.<sup>26</sup>

### **Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan**

Meskipun banyak peraturan yang mengatur, namun dalam praktik pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak selalu berjalan dengan lancar. Terdapat berbagai macam hambatan. Hambatan-hambatan yang dapat terjadi di dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat berbentuk hambatan yuridis dan hambatan non yuridis.

#### **1) Hambatan Yuridis**

---

<sup>26</sup> Ghani Yoga Pratama, " Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)", Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.

Hambatan yuridis adalah hambatan yang muncul dalam kebijakan formulasinya, artinya suatu masalah dilihat dari kebijakan formulasi yang seharusnya berdasarkan sistem yang berlaku. Tidak dilihat dari sudut pandang lain seperti filosofi, pragmatik, maupun sosiologi. Pada ketentuan Peraturan Menteri Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengatur perihal perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Namun peraturan tersebut belum mengatur secara jelas, terdapat beberapa peraturan yang substansinya masih kurang lengkap. Sehingga mengakibatkan ketentuan itu kurang jelas dan dapat menimbulkan hambatan yuridis terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Hambatan yuridis yang dapat dijumpai dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah terdapat pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

*Pertama*, Pasal 6 pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memuat ketentuan bahwa apabila debitur tidak memenuhi prestasinya atau cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum kemudian mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam ketentuan Pasal 6 memberikan hak kepada kreditur.<sup>27</sup>

Hak yang diberikan dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Hak kekuasaan yang diberikan tersebut telah diatur juga dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang mana dikenal sebagai kekuasaan untuk menjual sendiri (*eigenmachtich verkop*). Namun, hak tersebut lahir tidak dengan secara ilmiah melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah<sup>28</sup>. Hak yang

---

<sup>27</sup> Heppy Dhebora, "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017/K/PDT/2017)", Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Riau, Riau, 2021.

<sup>28</sup> Asuan, "Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Solusi*, ISSN Print 0216-9835; ISSN Online 2597-680X Vol 19, no. No.2 (2021): p.272-289, <https://doi.org/10.36546/solusi.v19i2.365>.

diberikan bersifat kuat sebagai pemegang hipotek pertama. Namun, dikarenakan hak itu hanya diberikan kepada pemegang hak pertama saja. Maka dari itu, selain kreditur pertama (kreditur kedua dan selanjutnya) apabila ingin melakukan penjualan maka eksekusi dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata di pengadilan<sup>29</sup>.

*Kedua*, ketentuan yang dimuat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e mengatur seperti halnya dalam ketentuan Pasal 6 di atas, bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan, ketika debitur cidera janji. Sekali lagi, pada pasal tersebut memiliki hubungan dengan keterangan Pasal 6 di atas, yaitu hanya pemegang hak tanggungan pertama yang memiliki kekuasaan untuk menjual atas objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur dinyatakan wanprestasi.<sup>30</sup> Selain itu, pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e dan ketentuan Pasal 6 tersebut diketahui bersifat membatasi ketentuan titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan terutama bagi kreditur tingkat dua dan seterusnya.<sup>31</sup> Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e dan Pasal 6 menjelaskan bahwa Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat berjalan dengan efektif. Pada kreditur tingkat dua dan seterusnya yang ingin melakukan penjualan harus melalui gugatan di Pengadilan, dapat diketahui bahwa melakukan gugatan di Pengadilan tidak dapat menikmati hasil dengan instan karena pengadilan merupakan faktor penghalang suatu eksekusi yang mana memiliki banyak syarat dan proses sehingga kreditur akan menerimanya dengan waktu yang sangat lama juga. Selain boros waktu, kendala lain apabila melakukan penjualan melalui pengadilan adalah sistem birokrasi yang berbelu serta pembiayaan yang mahal. Hal tersebut selain dinilai tidak efektif juga tidak mencerminkan asas efisiensi.

*Ketiga*, ketentuan yang termaktub dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat

---

<sup>29</sup> Imma Indra Dewi Windajani, "Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta," Jurnal: *Mimbar Hukum*, 2017.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.*

menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, berdasarkan ketentuan Pasal tersebut merupakan perwujudan yang disediakan oleh Undang-Undang berupa kemudahan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal eksekusi.<sup>32</sup> Eksekusi harus dilaksanakan secara lelang, dengan tujuan dapat mencapai harga paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Setelahnya kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan dan apabila masih ada sisa maka menjadi hak pemberi hak tanggungan.<sup>33</sup>

Adanya ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a tersebut memiliki hubungan makna yang sama dengan Pasal di atas, yaitu Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e di mana mana yang memiliki preferensi adalah pemegang hak tanggungan pertama. Sedangkan untuk pemegang hak tanggungan kedua akan memperoleh preferensi setelah pemegang hak tanggungan pertama telah lunas.

## 2) Hambatan Non Yuridis

Selain hambatan yuridis terdapat pula hambatan-hambatan non yuridis yang menjadi kendala terhadap pasca proses pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan. Adapun hambatan-hambatannya diejelaskan sebagai berikut:

*Pertama*, adanya gugatan dari pihak ketiga, di mana saat akan atau sedang berlangsung dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan biasanya muncul pihak ketiga dengan mengajukan gugatan. Pihak ketiga merupakan pihak dengan kedudukan sebagai pemilik atas objek yang dijamin namun bukan merupakan debitur. Gugatan yang diberikan oleh pihak ketiga berupa perlawanan terhadap sita eksekusi. Pada ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIP/ 227 ayat (1) RBg menjelaskan bahwa sangkalan yang dapat melambatkan eksekusi hanya dapat dilakukan jika Pengadilan Negeri memberikan suatu perintah agar pelaksanaan eksekusinya ditangguhkan sampai Pengadilan Negeri mengabil keputusan.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Saray Henriyani Karianga, Merry E. Kalalo, and Ralfie Pinasang, "Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan," *Lex Et Societatis Vol. VI/No. 4/Jun/2018* Vol 6, no. No.4 (2018).

<sup>33</sup> Jessica A Putri Hutapea, "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum," *Jurnal Kertba Semaya* 9, no. 3 (2021): 404–14, <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i03.p03>.

<sup>34</sup> Elisabeth Putri Hapsari and Mochammad Dja'i, "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet," *Legalitatum* Vol 1, no. No.1 (2019).

*Kedua*, hambatan berupa pengosongan objek hak tanggungan pasca lelang tidak berjalan efektif. Hal itu dapat digambarkan saat lelang akan dieksekusi para pihak membuat janji yang mana mereka menentukan hari untuk dilakukan pengosongan objek jaminan kemudian janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun pada realisasinya saat eksekusi pengosongan dilaksanakan sesuai dengan tenggat waktu yang telah mereka tentukan, pemilik barang jaminan hak tanggungan enggan melaksanakan pengosongan secara suka rela. Sehingga memberikan hambatan kepada pelaksanaan lelang, yang objek lelang yang telah dibeli secara sah tersebut tidak dapat dinikmati oleh si pemenang lelang karena objek tersebut masih dikuasai oleh pemilik lama/pihak lain.<sup>35</sup> Pengosongan terhadap objek hak tanggungan yang tidak berjalan efektif sering terjadi pada pasca proses pelaksanaan lelang hak tanggungan hal itu disebabkan oleh sikap debitur yang tidak kooperatif atau tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya. Terlebih lagi apabila jaminan tersebut merupakan tempat tinggal satu-satunya yang dimiliki, biasanya debitur akan melakukan segala cara untuk menghambat peralihan jaminan tersebut.

## Penutup

## Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas mengenai permasalahan yang diteliti, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang telah melakukan proses balik nama, yaitu berupa perlindungan *preventif* dan perlindungan *represif*. Bentuk perlindungan secara *preventif* diberikan kepada pemenang lelang sebagai bentuk kepastian hukum bahwa ketika seorang melakukan pembelian melalui lelang, maka akan dilindungi hak-haknya. Sedangkan bentuk perlindungan *represif* diberikan kepada pemenang lelang setelah melakukan pembelian lelang, yaitu berupa eksekusi riil/eksekusi

---

<sup>35</sup> Imma Indra Dewi Windajani, "Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta," Jurnal: *Mimbar Hukum*, 2017.

pengosongan yang menggambarkan bahwa lelang tidak dapat dibatalkan jika sesuai dengan peraturan dan mendapat kekuatan hukum tetap, ketentuan tersebut dimuat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 25, Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1068K/Pdt/2008, Yurisprudensi Putusan MA Nomor: 323/K/Sip/1968. Selanjutnya tentang eksekusi riil/ eksekusi pengosongan diatur dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR. Eksekusi riil dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri apabila pihak tereksekusi atau pemberi jaminan hak tanggungan diketahui enggan melakukan pengosongan dan enggan meninggalkan objek jaminannya.

- 2) Hambatan dalam proses pelaksanaan lelang berupa hambatan yuridis dan hambatan non yuridis. Hambatan yuridis terdapat dalam ketentuan Pasal 6, Pasal 11 ayat (2) huruf e, Pasal 20 ayat (1) huruf a yang memberikan *privilege* pada pemegang hak tanggungan pertama saja, yaitu pada pemegang hak tanggungan pertama diberikan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap objek hak tanggungan jika debitur cidera janji, sedangkan untuk pemegang hak tanggungan kedua dan selanjutnya harus melalui gugatan di Pengadilan. Selain kurang efektif, gugatan melalui Pengadilan juga membutuhkan biaya serta administrasi yang berbelit membuat pelaksanaan menjadi tidak efisien. Namun, untuk hambatan yuridis tidak terlalu berpengaruh pada proses pasca lelang dalam hal ini pihak pemenang lelang. Disamping hambatan yuridis, terdapat juga hambatan non yuridis yang mana hambatan ini berpengaruh pada pihak pemenang lelang. Tindakan pengosongan objek hak tanggungan pasca lelang tidak berjalan efektif karena sikap debitur yang tidak kooperatif atau tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya. Dalam hal ini tereksekusi tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek jaminannya secara sukarela sehingga pemenang lelang tidak dapat menguasai dan memanfaatkan objek lelang yang telah dibelinya secara sah dan telah mendapatkan kekuatan hukum tetap.

### Saran

Berdasarkan kepada pembahasan terkait permasalahan yang diteliti, dapat diberikan saran sebagai berikut:



- a. Untuk efektivitas waktu dan biaya, pemenang lelang seharusnya melakukan upaya eksekusi pengosongan dulu tanpa melalui gugatan di pengadilan dengan *Grosse Risalah Lelang*.
- b. Selain memberi peringatan kepada debitur, pihak kreditur dan pemenang jaminan melakukan kesepakatan terlebih dahulu dengan debitur secara baik-baik untuk menghindari hambatan sosiologis seperti pengosongan objek hak tanggungan yang tidak berjalan efektif. Selain itu, penyuluhan pemahaman terhadap lelang harus diberikan kepada masyarakat serta pemerintah melakukan pembaharuan terhadap peraturan petunjuk pelaksanaan lelang supaya lelang berjalan dengan baik dan dapat mengimplementasikan asas murah, cepat, dan biaya ringan.

## Daftar Pustaka

### Buku

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018.

Fuady, Munir. *Hukum Jaminan Utang*. Pertama. Jakarta: Erlangga, 2013.

### Hasil Penelitian/Tugas Akhir

Asuan. "Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Solusi*, ISSN Print 0216-9835; ISSN Online 2597-680X Vol 19, no. No.2 (2021): p.272-289. <https://doi.org/10.36546/solusi.v19i2.365>.

Dhebora, Heppy. "Analisi Yuridids Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017/K/PDT/2017)," 2021.

Gue, Rindi Restu Tanti, Cevonie M. Ngantung, and Marnan A. T. Mokorimban. "Beberapa Hambatan Pada Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur." *Lex Crimen Vol. X/No. 13/Des/2021 X*, no. 13 (2021): 113-22.

Hapsari, Elisabeth Putri, and Mochammad Dja'i. "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet,," *Legalitatum Vol 1*, no. No.1 (2019).

Hutapea, Jessica A Putri. "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum." *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 3 (2021): 404-14. <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i03.p03>.

Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020).

Karianga, Saray Henriyani, Merry E. Kalalo, and Ralfie Pinasang. "Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." *Lex Et Societatis Vol. VI/No. 4/Jun/2018 Vol 6*, no. No.4 (2018).

Pratama, Ghani Yoga. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenenag Lelnag Eksekusi Hak Tanggungan." UUniversitas Islam Indonesia, 2018.

PS, Bambang Catur. "Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan." *Jurnal Cita Hukum* 2, no. 2 (2014). <https://doi.org/10.15408/jch.v1i2.1468>.

Putri, Desi Aeriani. "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." Universitas Sumatra Utara, 2020.

Roulina, Lingga, and Widjaja Gunawan. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Sehingga Balik Nama Tidak Dapat Diproses (Studi Kasus Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT.BTN)." *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* Vol 1, no. No.1 (2021): p.162-185.

Setiawan, Dika Dwi. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya." Universitas Jember, 2019.

Windajani, Imma Indra Dewi. "Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta,," *Mimbar Hukum*, 2017.

— — —. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta," 2017.

Yusuf, Adrian Hasfi. "Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Obyek Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekalongan." Universitas Islam Sultan Agung, 2021.

### **Artikel Website**

Hakim, Nor Fuad Al. "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan," 2020. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggung.html>.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

### **Putusan Pengadilan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata