

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG
HAK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI
PIHAK LAIN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapat Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

**ROMIATUL HUDA
NPM. 1706200364**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan
tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : ROMIATUL HUDA
NPM : 1706200364
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK
ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN
PENDAFTARAN : SENIN, 11 OKTOBER 2021

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. TDA HANIFAH, S.H., M.H.

NIDN: 0003036001

RAHMAT RAMADHAN, S.H., M.H.

NIDN: 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan
tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI
SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM
STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at , Tanggal 15 Oktober 2021, Jam 08.20 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ROMIATUL HUDA
NPM : 1706200364
PRODI/BAGIAN : HUKUM / PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN
Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus


Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua



Sekretaris


Assoc.Prof.Dr. IDA HANIFAH, S.H.,M.H
NIP : 196003031986012001


Dr. FAISAL, S.H.,M.Hum
NIDN : 0122087502

ANGGOTA PENGUJI :

1. Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H.,M.H
2. Assoc. Prof. Dr. Ramlam, S.H.,M.Hum
3. Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H

1. 
2. 
3. _____



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan
tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ROMIATUL HUDA
NPM : 1706200364
PRODI/BAGIAN : HUKUM / PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG
LELANG HAK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN
DARI PIHAK LAIN

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 23 Oktober 2021

DOSEN PEMBIMBING

UMSU
RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

NIDN: 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Romiatul Huda
NPM : 1706200364
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **Pelindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 09 Oktober 2021

Saya yang menyatakan,



ROMIATUL HUDA
NPM. 1706200364



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : ROMIATUL HUDA
NPM : 1706200364
PRODI/BAGIAN : Hukum/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN.

Pembimbing : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
23/06/2021	Perbaiki sistematika penulisan sesuai buku pedoman	
05/07/2021	Latar belakang agar di buat lebih ringkas dan mengerucut ke judul.	
19/07/2021	perhatikan sumber data dalam penelitian	
03/08/2021	sumber data kewahyuan sesuaikan dengan judul.	
19/08/2021	Tinjauan pustaka sesuaikan dengan variabel judul.	
30/08/2021	Pertajam analisis pada pembahasan Rumusan masalah 1.	
13/09/2021	Pertajam analisis pada pembahasan Rumusan masalah 2.	
27/09/2021	Pertajam analisis pada pembahasan Rumusan masalah 3.	
04/10/2021	Acc untuk di sidangkan.	

Diketahui,

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

(RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H)

ABSTRAK

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. 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. Dalam hal ini kreditur selalu pihak yang secara langsung memang memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian yang telah mereka lakukan tentu saja sudah siap dengan segala sikap dari debitur tersebut, namun bagaimana dengan sipemenang lelang, yang dalam hal ini pemenang lelang hanyalah perorangan/badan hukum yang secara sah dan legal melakukan jual beli dengan cara yang ditetapkan dan dijalankan berdasarkan undang-undang, Pemenang lelang yang dalam hal ini menjadi pembeli dari objek jaminan tersebut melalui lelang, malah juga mendapatkan gugatan dari pihak debitur ataupun pihak lain karena merasa tidak puas dan ada haknya yang dirugikan dengan keputusan kreditur melakukan pelelangan tersebut. Tentunya hal ini perlu pengkajian lagi agar para pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan dari ketidakpuasan pihak manapun atas pelelangan barang jaminan yang diberikannya kepada pihak kreditur/bank.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dasar hukum pelaksanaan lelang, serta mengetahui bagaimana perlindungan hukum yang didapat oleh seorang pemenang lelang hak atas tanah jika ada gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dirugikan atas pelelangan hak atas tanah tersebut. Perlindungan hukum yang dimaksud disini adalah perlindungan hukum yang menjamin hak sipemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya.

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah, putusan pengadilan yang mengatakan bahwa lelang sah secara hukum dan menguatkan hak pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya. Adapun jika lelang diputus pengadilan batal karena hukum, dalam hal ini perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah, ia dapat menuntut uang pembayaran atas objek lelang yang telah disetorkan pada pejabat lelang, serta dapat menuntut biaya yang dikeluarkan jika sudah melakukan pendaftaran atas objek lelang tersebut.

Kata Kunci: Lelang, Perlindungan Hukum, Pemenang lelang

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain” dan juga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya.

Ucapan terimakasih sedalam-dalamnya dan setulusnya penulis berikan kepada Ayahanda **Dimas Chaniago** dan Ibunda **Eka Wisri Yanti** atas dukungan materil, moral, serta nasehat-nasehat yang selama ini diberikan kepada penulis sewaktu berkuliah dan juga dukungan doa serta support yang tiada hentinya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dan perkuliahan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya, yaitu:

- Bapak Prof. Dr. Agus Sani, M.AP. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Hanifah, SH.,MH. selaku Dekan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Bapak Faisal, SH., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Bapak Dr. Zainuddin, SH., MH. selaku Wakil Dekan III Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Ibu Nurhilmiah, SH., MH selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

- Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing penulis yang telah banyak membantu memberikan banyak masukan waktu tenaga pikiran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Seluruh Bapak dan Ibu Dosen, Pegawai Biro Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Terimakasih penulis ucapkan kepada teman-teman seperjuangan penulis dalam mengerjakan skripsi yaitu Putri Mutiara Nafisah Nasution, Sylviana Rahma, M. Ali Akbar, Yulia Martha Prayudati, Putra Syah Pratama, Van Buri Panjaitan, dan M. Agung Prabowo,
- Terima kasih penulis ucapkan kepada adik-adik saya yang telah memberikan dukungan dan semangatnya kepada penulis yaitu Riski Aditia Hanafi, Ghina Mutiara Syifa, Prisilia Aleksandra, dan Farizd Raziq Hannan.
- Terima kasih juga kepada seluruh rekan, teman, kerabat, dan saudara yang telah membantu dan memberikan dukungan motivasi dan semangat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis mohon maaf dan penulis ucapkan terimakasih atas seluruh bantuannya.

Akhir kata, penulis memohon maaf jika ada kesalahan dan kekurangan yang terdapat pada skripsi ini. Namun berharap saran dan kritik dalam rangka perbaikan penulisan skripsi ini. Terimakasih.

Medan, 09 September 2021

Penulis,



Romiatul Huda
1706200364

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Kartu Bimbingan	
Abstrak.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi	io

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	6
B. Tujuan Penelitian	7
C. Definisi Operasional	7
D. Keaslian Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Sumber Data.....	11
4. Alat Pengumpulan Data	13
5. Analisis Data	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah.....	14
1. Pengertian Hak Atas Tanah	14

2. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah	16
B. Hak Tanggungan	17
C. Lelang Hak Atas Tanah.....	23
D. Gugatan.....	29
1. Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum	32
2. Gugatan Terhadap Objek Lelang.....	33
E. Perlindungan Hukum.....	35
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaturan Hukum Tentang Lelang.....	38
B. Hubungan Hukum Antara Pemenang Lelang Dengan Status Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Lelang.....	44
C. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain	51
 BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam prakteknya pinjaman yang dilakukan dengan memberikan barang jaminan sebagai penjamin hutangnya, menjadi satu alternatif penyelesaian masalah ketika pihak debitur tidak bisa membayar pinjaman yang diberikan kreditur.

Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah:

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayar lunas utang debitur kepadanya.

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. Klausula ini dikenal dengan eksekusi hak tanggungan yang didasarkan dengan adanya cidera janji dari debitur atas perjanjian kredit yang ditanggung dengan hak tanggungan tersebut.¹

Ingkar janji (*wanprestasi*) dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) diatur pada Pasal 1243, yang menyatakan bahwa:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus

¹ Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 98.

diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

- a. Ada perjanjian oleh para pihak;
- b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
- c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah keadaan di mana kreditur maupun debitur tidak/lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam hak tanggungan dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek tanggungan sebagai pelunas hutang dari debitur dengan cara lelang. Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “Penjualan dimuka umum”.

Pada kamus hukum dijelaskan pengertian “lelang umum”, sebagai berikut:

Lelang umum adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.²

Dari pengertian diatas, diketahui bahwa istilah lelang secara singkatnya adalah penjualan barang-barang dimuka umum dihadapan juru lelang. Lelang juga merupakan satu cara jual beli yang banyak dilakukan karena sistem lelang ini sudah

² Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, halaman 20.

ada sejak zaman dahulu kala, yang mana dimulai pada zaman Nabi Yusuf a.s, pada saat itu Nabi Yusuf a.s yang ditinggalkan saudaranya didalam sumur ditemukan oleh sekelompok pedagang mesir yang kemudian membawanya untuk dijual kepada kaum-kaum bangsawan dinegeri itu. Pada saat itu pedagang tersebut melakukan jual beli dengan sistem lelang, yakni menjual kepada siapa yang menawar dengan harga paling tinggi. Sama halnya hingga saat penjajahan Belanda, yang mana saat itu yang dilelang adalah rempah-rempah yang berasal dari Indonesia. Maka berdasarkan sejarah tersebut lelang sudah menjadi satu bentuk jual beli yang sah ditengah masyarakat.

Dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275 yang menjelaskan tentang jual beli, mengisyaratkan kepada umat islam bahwasanya jual beli itu dihalakan dalam islam, maka dalam hal ini lelang yang juga merupakan suatu cara dalam jual beli juga merupakan hal yang diperbolehkan selagi tidak mengandung riba. Sebagaimana yang terdapat dalam Qs. Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا
وَاحِلَ اللَّهِ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ
فَأَنْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Yang artinya: Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu

karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

Dari ayat Al-Qur'an diatas dapat disimpulkan bahwa setiap jual beli yang tidak mengandung riba itu diperbolehkan. Maka dari itu lelang yang sudah sesuai dengan aturan yang ada dapat dikatakan sah secara hukum.

Pelelangan atas suatu barang yang dijadikan objek tanggungan yang disebabkan oleh wanprestasi dari pihak debitur termasuk kedalam lelang eksekusi yang didasarkan pada pasal 6 undang-undang hak tanggungan (UUHT) yang menjelaskan: "Lelang hak atas tanah dan/atau bangunan milik debitur/pemilik jaminan yang dijadikan jaminan utang bank (kreditur) yang diikat dengan hak tanggungan karena debitur cedera janji atau wanprestasi".³

Metode lelang eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia ialah melalui parate eksekusi.⁴

Prakteknya pada lelang, yang menjual objek lelang adalah sikreditur selaku pemegang barang/objek jaminan itu sehingga ketika dilakukan pelelangan atas objek jaminan tersebut, pihak pemilik awal/debitur maupun adanya pihak lain

³ Yudha Cahya Kumala. 2020. *Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia)*. Yogyakarta: CV Budi Utama., halaman 14.

⁴ Michael Willy, dkk. "Penyelesain Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Medan". *dalam DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.2, Juli – Desember 2020, halaman 218-219.

yang merasa tidak puas atau dirugikan haknya dengan keputusan dan tindakan dari pihak kreditur atas pelelangan barang jaminan yang diserahkan yang membuat para pihak tersebut memilih jalan hukum dengan menggugat pihak yang melakukan pelelangan atas objek jaminan yang diserahkan kepada kreditur.

Dalam hal ini kreditur selalu pihak yang secara langsung memang memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian yang telah mereka lakukan tentu saja sudah siap dengan segala sikap dari debitur tersebut, namun bagaimana dengan sipemenang lelang, yang dalam hal ini pemenang lelang hanyalah perorangan/badan hukum yang secara sah dan legal melakukan jual beli dengan cara yang ditetapkan dan dijalankan berdasarkan undang-undang. Tindakan menggugatan dari pihak yang merasa haknya dirugikan merupakan suatu cara untuk mempertahankan haknya. Sebagaimana yang dijelaskan dalam hadist:

Dari Qabus bin Mukhariq, dari bapaknya, dari ayahnya, Iya berkata bahwa ia mendengar Sufyan Ats Tsauri mengatakan: ada seorang laki-laki mendatangi Rasulullah SAW dan berkata: Ada seseorang datang kepadaku dan ingin merampas harta ku. Rasulullah bersabda: Nasehatilah dia supaya mengingat Allah. Orang itu berkata: Bagaimana kalau ia tak ingat Allah?. Beliau bersabda Mintalah bantuan kepada orang-orang muslim di sekitarmu. Orang itu berkata: Bagaimana kalau tak ada orang muslim di sekitarku yang bisa menolong?. Beliau bersabda: dana bantuan kepada penguasa (aparatus wajib). Orang itu berkata: kalau aparat wajib tersebut jauh dariku?. Beliau bersabda: bertarung demi hartamu sampai kelas tercatat Syahid di akhirat atau berhasil mempertahankan nyawamu. (HR An Nasa'i no. 4086 dan Ahmad 5: 294. Hadits ini shohih menurut al Hafidz Abu Thohir).⁵

Pemenang lelang yang dalam hal ini menjadi pembeli dari objek jaminan tersebut melalui lelang, malah juga mendapatkan gugatan dari pihak debitur

⁵ Ahmad Mughits Naufal, "Kewajiban Mempertahankan Harta Benda dan Syahidnya Seseorang yang Meninggal Karenanya", diakses melalui <https://www.kompasiana.com>, diakses Rabu 01 September 2021., pukul 08.15.

ataupun pihak lain karena merasa tidak puas dan ada haknya yang dirugikan dengan keputusan kreditur melakukan pelelangan tersebut. Tentunya hal ini perlu pengkajian lagi agar para pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan dari ketidakpuasan pihak manapun atas pelelangan barang jaminan yang diberikannya kepada pihak kreditur/bank.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penelitian ini diberi judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu:

- a. Bagaimana pengaturan hukum lelang hak atas tanah yang berlaku di Indonesia?
- b. Bagaimana hubungan hukum antara pemenang lelang dengan status hak atas tanah yang menjadi objek lelang?
- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak atas tanah terhadap gugatan dari pihak lain?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dengan kata lain yang dimaksud dengan faedah teoritis yaitu faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya, dari segi praktis penelitian ini berfaedah bagi

kepentingan Negara, Bangsa, masyarakat dan pembangunan.⁶

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat melalui pemikiran secara teoritis, sekurang-kurangnya dapat dijadikan referensi ilmiah dan sumbangan pemikiran yang berguna dalam perkembangan ilmu hukum serta sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia pendidikan khususnya dibidang hukum perdata mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak atas tanah terhadap gugatan dari pihak lain.
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktisi hukum khususnya bagi pemenang lelang hak atas tanah yang mendapatkan gugat atas objek lelang yang dimenangkannya.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum lelang hak atas tanah di Indonesia.
2. Untuk mengetahui hubungan hukum antara sipemenang lelang dengan status hak atas tanah yang dimenangkan melalui lelang.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang hak atas tanah terhadap gugatan dari pihak lain.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu rangka yang melukiskan mengenai keterkaitan mengenai istilah-istilah ataupun jawaban khusus tentang apa yang

⁶ Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara., halaman 5.

diteliti.⁷ Sesuai dengan apa yang ingin diteliti pada penelitian kali ini yaitu **“Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain”**, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian yaitu:

1. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang adalah kepastian hukum atas objek lelang yang dimenangkannya, agar tidak ada pihak lain yang dapat mengganggu haknya atas objek lelang tersebut.
2. Pemenang lelang dalam penelitian ini adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemenang lelang ini dapat dibuktikan dengan risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat pada lelang tersebut.
3. Hak atas Tanah dalam penelitian ini adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diatas bidang tanahnya melekat hak tersebut.⁸ Tidak terkecuali dalam hal ini hak pemilik tanah untuk menjadikan tanahnya sebagai barang jaminan dalam hak tanggungan.
4. Gugatan dalam penelitian ini adalah upaya hukum yang dilakukan oleh orang atau badan hukum atau badan usaha yang berkepentingan berupa kepemilikan atas barang atau objek lelang yang merasa dirugikan dengan adanya lelang tersebut, sehingga melakukan upaya hukum demi mempertahankan haknya. Gugatan ini juga bisa dilakukan oleh pihak lain

⁷*Ibid.*, halaman 17.

⁸ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 30.

yang haknya dirugikan dengan berlangsungnya lelang ini.

5. Para Pihak dalam penelitian ini adalah orang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah yang menjadi objek lelang ataupun pihak ketiga yang juga memiliki hak atas objek lelang tersebut. Sehingga pihak ketiga tersebut dirugikan haknya dengan adanya lelang atas objek tersebut dan dapat menempuh upaya hukum guna mempertahankan haknya.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan Pemenang lelang yang digugat pihak lain bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang ini. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Ghani Yoga Pratama ,NPM: 14410124 , mahasiswa fakultas hukum Universitas Islam Indonesia, Tahun 2018 yang berjudul *“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Tanggungan”*. Skripsi ini merupakan penelitian Normatif dengan analisis data dengan cara deskriptif

kualitatif yang lebih menekankan pada perlindungan terhadap hak dari pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya.

2. Skripsi Ramadhan Muawad, NPM: 110110080012, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Tahun 2012 yang berjudul “*Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Proses Lelang Eksekusi Yang Digugat Oleh Pemilik Tanah Sebelumnya Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*”. Skripsi ini merupakan penelitian Normatif dengan analisis data dengan cara deskriptif kualitatif dan studi kasus yang memfokuskan penelitian pada peralihan hak atas tanah melalui proses lelang.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Yang mana skripsi Skripsi Ghani Yoga Pratama membahas tentang perlindungan terhadap hak dari pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya dan Skripsi Ramadhan Muawad yang memfokuskan penelitian pada peralihan hak atas tanah melalui proses lelang. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam penelitian ini membahas tentang perlindungan hukum pemenang lelang hak atas tanah dari gugatan pihak lain dengan metode penelitian normatif dengan pendekatan deskriptif.

E. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu kegiatan penelitian yang dilakukan secara ilmiah dan memiliki tahapan dan prosedurnya dalam melakukan suatu penelitian. Penelitian yang dilakukan secara ilmiah dengan menggunakan metode atau

tahapan kegiatan secara ilmiah adalah semata-mata tujuannya untuk memecahkan suatu permasalahan yang dihadapi.⁹

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum Normatif (*yuridis normative*). Penelitian hukum Normatif disebut juga penelitian hukum doctrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan (*Law In Books*), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang semata-mata hanya melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. Sumber Data

Pada metode penelitian normatif sumber data diperoleh dari sumber data sekunder, yakni data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian.¹⁰

a. Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Qur'an dan Hadist yang biasa disebut dengan data kewahyuan. Dalam penelitian sumber data kewahyuan yang digunakan terdiri dari:

- 1) Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275.
- 2) Hadist Riwayat An Nasa'i no. 4086 dan Ahmad 5: 294.

⁹Ida Hanifah, dkk. *Op.Cit.*, halaman 19.

¹⁰Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta, halaman 67.

- b. Bahan hukum primer yang mengikat yang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku atau ketentuan- ketentuan yang berlaku. Sehubungan dengan itu hingga bahan hukum primer yang digunakan yaitu:
- 1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
 - 2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.
 - 3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
 - 4) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang tata cara pelaksanaan lelang.
- c. Bahan hukum skunder adalah berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian.¹¹ Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat.
- d. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan skunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, Internet dan lainsebagainya.¹²

¹¹ Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum, Edisi 1 (satu), Cetakan Pertama*. Jakarta: Sinar Grafika., halaman 106.

¹² Amiruddin dan Zainal Asikin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum, Edisi Satu, Cetakan Ketujuh*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 119.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui Studi Kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu¹³;

- a. *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung di perpustakaan (baik didalam maupun diluar kampus Universitas Muhammdiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. *Online*; yaitu studi kepustakaan (*libarary research*) yang diakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk meberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Jenis analisis data terdiri dari analisis kuantitatif dan kualitatif.¹⁴ Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.

¹³ Ida Hanifah, dkk. *Op.Cit.*, halaman 20.

¹⁴*Ibid.*, halaman 22.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) yang mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diatas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penengasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pada dasarnya, istilah hak-hak atas tanah berasal dari bahasa inggris, yaitu: *land right*, sedangkan dalam bahasa belanda hak atas tanah di sebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa jerman disebut dengan *landrechte*. Secara etimologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu.

Boedi Harsono menyatakan bahwa:

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di kehendaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁵

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang

¹⁵ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: CV. Pustaka Prima., halaman 43.

harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh Kantor Pertanahan sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.¹⁶

Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Lebih jauh, meskipun Pasal 19 ayat (2) huruf (c) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat".¹⁷ Hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah., karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), menjelaskan bahwa hak atas tanah sebagai hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah,

¹⁶ Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *dalam IJRS: International Jurnal Sosial & Ekonomi*, Vol.2, No.1. Tahun2021, halaman 32 - 33.

¹⁷ Rahmat Ramadhani. "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah". *dalam DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1. Januari – Juni 2017, halaman 140.

hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, yaitu meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifat yang bertentangan dengan UUPA dan diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

2. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu sebagai berikut:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu¹⁸:

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah yang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar dipermukaan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

¹⁸ Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press, halaman 31.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, peternakan, atau perkebunan.¹⁹

B. Hak Tanggungan

Dalam kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1990 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.²⁰

unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan sebagai berikut²¹:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang

¹⁹ Urip Santoso. 2017. *Hak-Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana., halaman 8.

²⁰ Salim HS. *Op.Cit.*, halaman 95.

²¹ *Ibid.*, Halaman 96.

kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1) Undang-undang nomor 24 tahun 1996.

Pencapaian yang harus dicapai oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya bukan hanya untuk melunasi utangnya tetapi juga harus disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Kesepakatan yang dimaksud di sini adalah sumber terpenting dari lahirnya aliansi,

karena perjanjian adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak, sedangkan persekutuan yang lahir dari undang-undang dibuat tanpa kehendak para pihak yang bersangkutan, karena persekutuan adalah suatu hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan dengan cara hubungan. Jadi perjanjian adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal atau peristiwa yang konkrit.²²

Dari uraian dan paparan diatas, dapatlah disimpulkan ciri dari hak tanggungan yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang objek tanggungan.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam hak tanggungan tersebut.
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ini dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²³

²² Rahmat Ramadhani. "Legal Consequences of Transfer of Home Ownership Loans without Creditors' Permission". *dalam IJRS: International Journal Reglement & Society* Vol.1 No.2. September 2020, halaman 31- 32.

²³ Michael Willy, dkk. "Penyelesain Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Medan". *dalam DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.2. Juli – Desember 2020, halaman 223.

Merujuk pada defenisi hak tanggungan, maka ada beberapa usnur pokok yang dapat diambil yaitu:

1. Hak tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan suatu hutang.
2. Objek yang dapat dijadikan sebagai hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam UUPA.
3. Hak tanggungan yang dibebankan atas tanah, tidak hanya terbatas pada tanah itu saja, tetapi juga dapat dibebankan kepada benda-benda lain yang berada di atas tanah tersebut, karena dianggap sebagai satu kesatuan.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.

Dasar hukum tentang hak tanggungan dapat ditemukan dalam beberapa aturan perundang-undangan, diantaranya:

1. Undang-undang pokok agraria dipasal 25, 33, dan 39 mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan sebagai objek hak tanggungan dalam pasal 51.
2. Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT).
3. Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Sebelum lahirnya UUHT, jaminan atas tanah disebut dengan Hipotek sebagaimana diatur dalam BAB XXI pasal 1162 sampai dengan 1232 KUH perdata. Dengan diberlakukannya UUHT maka hipotik atas tanah tidak lagi berlaku.

Pemberian hak tanggungan harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Pendaftaran sekaligus menentukan saat lahirnya hak tanggungan, karena pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), hak tanggungan masih belum lahir, yang baru lahir hanyalah “janji” untuk memberikan hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan peringkat kreditor terhadap sesama kreditor preferen dan menentukan posisi kreditor dalam hal ada sita jaminan atas persil jaminan.²⁴

Pasal 13 UUHT menentukan cara pendaftaran hak tanggungan, sebagai berikut²⁵:

1. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengirimannya wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Adapun berkas yang diperlukan itu meliputi:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

²⁴ Lilawati Ginting. (2016). “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan”, dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.1 No.2. Juli – Desember, halaman 379.

²⁵ *Ibid.*, halaman 380.

- b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
 - c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
 - d. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
 - e. Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
2. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 3. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Pasal 14 ayat (4) UUHT menentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi kreditor

dapat memperjanjikan lain dalam Akta Pemberian Hak tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor

C. Lelang Hak Atas Tanah

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak jaminan dengan melakukan lelang di depan umum. Tentunya hal ini dapat dilakukan dengan adanya perjanjian antara kreditor dan debitur, yang mana jika debitur cidera janji, maka kreditor memiliki hak untuk menjual objek jaminan dengan cara lelang.²⁶

Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.

Pada kamus hukum yang sama dijelaskan pengertian “lelang umum”, sebagai berikut²⁷:

Lelang umum adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam aplop tertulis.

Secara garis besar lelang dapat dibagi dalam beberapa jenis, yaitu²⁸:

1. Lelang eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan

²⁶ M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitla, halaman 89.

²⁷ Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, halaman 20.

²⁸ Salim HS. 2016. *Op.Cit.*, halaman 245.

ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang eksekusi pengadilan
- b. Lelang eksekusi pajak
- c. Lelang eksekusi harta pailit
2. Lelang noneksekusi wajib

Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang barang milik negara atau daerah
- b. Lelang barang milik BUMN/BUMD
- c. Lelang barang yang menjadi milik negara bea-cukai
3. Lelang noneksekusi sukarela

Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang milik BUMN/BUMD berbentuk persero.
- b. Lelang barang milik swasta.
- c. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.
- d. Lelang milik perwakilan negara asing.

Jika dilihat dari objek atau benda yang akan dilelang, penggolongan lelang dapat dibedakan menjadi lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak.

Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah-pindah ataupun dipindahkan, seperti perabot rumah, mobil dan harta benda lainnya. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah dan bangunan yang ada pada tana tersebut²⁹.

Dalam melakukan jual beli melalui lelang maka harus memenuhi beberapa prinsip mengenai lelang, antara lain:

1. Lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.
2. Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 orang peserta lelang.
3. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang.
4. Dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan risalah lelang.
5. Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli secara lelang adalah:

1. Penjual: orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual secara lelang.
2. Pemilik barang: orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
3. Peserta lelang: orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.

²⁹ Purnama Tioria Sianturi. 2018. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, halaman 57.

4. Pembeli: orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.
5. Pejabat lelang: orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan secara lelang.
6. *Afslager* (pemandu lelang): orang yang membantu pejabat lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau balai lelang: badan hukum Indonesia berbentuk perseroan terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang sebagai penyelenggaraan lelang.

Pelelangan atas suatu barang yang dijadikan objek tanggungan yang disebabkan oleh wanprestasi dari pihak debitur termasuk kedalam lelang eksekusi yang didasarkan pada pasal 6 undang-undang hak tanggungan (UUHT) yang menjelaskan : “Lelang hak atas tanah dan/atau bangunan milik debitur/pemilik jaminan yang dijadikan jaminan utang bank (kreditur) yang diikat dengan hak tanggungan karena debitur cedera janji atau wanprestasi.”

Lelang yang demikian harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada tentang tatacara pelaksanaan lelang. Secara sederhana pelaksanaan lelang adalah³⁰:

1. Permohonan lelang dari pemilik barang atau penjual.
2. Penetapan tanggal atau hari dan jam lelang.
3. Pengumuman lelang disurat kabar harian.

³⁰ Rachmadi Usman *Op.Cit*, halaman 154.

4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL.
5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL.
6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.
7. Bea lelang disetor ke kas Negara oleh KPKNL.
8. Hasil bersih lelang disetor kepemohon lelang atau pemilik barang. Dalam hal pemohon lelang atau pemilik barang adalah instansi pemerintah, maka hasil lelang disetor ke kas Negara.
9. KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang sebagai bukti balik nama dan sebagainya.

Pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Kemudian keharusan atau kewajiban pelaksanaan lelang dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, dipertegas lagi dalam pasal 2 peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021, yang menyatakan: “Bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.”

Lelang yang sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada dianggap sah yang dapat dibuktikan dengan risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang tersebut. Kewajiban membuat risalah lelang tersebut ditentukan dalam pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021 yang menyatakan bahwa: “Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang”.

Sebelumnya pasal 35 *venu reglement* mengatakan, bahwa: “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Dari ketentuan ini, maka pejabat lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan membuat berita acara lelang, yang kemudian dinamakan dengan Risalah Lelang.

Ketentuan pasal 35 *venu reglement* tersebut mengatur risalah lelang sama artinya dengan berita acara lelang, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Sementara itu, menurut ketentuan dalam pasal 1 angka 32 peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2021 risalah lelang itu adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam berita acara lelang itu berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang³¹.

Risalah lelang itu harus memuat apa, mengapa, dimana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang itu. Hal ini penting dijelaskan dalam lelang eksekusi. Kemudian dimana dilelangkan menjelaskan dimana lelang itu dilaksanakan dan kapan lelang dilaksanakan.

³¹ *Ibid.*, Halaman 155.

Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang, terakhir siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar dan siapa pembeli lelang.

Dari penjelasan diatas dapatlah dikatakan bahwa risalah lelang termasuk sebuah akta otentik, karna dibuat oleh pejabat yang berwenang dan bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang. Maka sebagai suatu akta otentik, risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya. Kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik terdapat dalam pasal 1870 KUH Perdata yang menerangkan bahwa:

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka , suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

D. Gugatan

Gugatan adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat. Perkataan *contentiosa* berasal dari bahasa latin yang berarti penuh semangat bertanding atau berpolemik itu sebab nya penyelesaian perkara yang mengandung sengketa, disebut yurisdiksi *contentiosa*, yaitu kewenangan peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan

antara pihak yang bersengketa³².

Menurut rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata pada pasal 1 angka (2) gugatan adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan diajukan kepengadilan untuk mendapatkan putusan.

Ciri-ciri daripada sebuah gugatan adalah:

1. Permasalahan yang diajukan kepengadilan mengandung sengketa.
2. Terjadi sengketa diantara para pihak, yang minimal terjadi antara dua pihak.
3. Bersifat kelompok, dengan komposisi pihak yang satu sebagai penggugat dan pihak satunya sebagai tergugat.
4. Tidak boleh dilakukan secara sepihak (*ex-parte*), hanya pihak penggugat atau hanya pihak tergugat saja.
5. Pemeriksaan sengketa harus dilakukan secara *kontradiktor* dari permulaan sidang sampai putusan dijatuhkan.
6. Diajukan oleh pihak yang memiliki kepentingan dalam hal yang disengketakan.
7. Diajukan ke pengadilan yang berwenang (kompetensi).

Proses pemeriksaan gugatan dipengadilan berlangsung secara kontradiktor, yaitu memberikan hak dan kesempatan kepada tergugat untuk membantah dalil-dalil penggugat, dan sebaliknya penggugat juga berhak untuk melawan bantahan tergugat. Dengan kata lain, pemeriksaan perkara berlangsung dengan proses sanggah menyanggah atau jawab menjawab, baik dalam bentuk replik duplik maupun dalam bentuk kesimpulan (*conclusion*). Pengecualian terhadap

³² Zainal Asikin. 2016. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 19.

pemeriksaan *contradictoir* dapat dilakukan melalui *verstek* atau tanpa bantahan, yaitu apabila pihak yang bersangkutan tidak menghadiri persidangan yang ditentukan tanpa alasan yang sah, padahal sudah dipanggil secara sah dan patut oleh juru sita. Setelah pemeriksaan sengketa antara dua pihak atau lebih diselesaikan dari awal sampai akhir, maka pengadilan akan mengeluarkan putusan atas gugatan tersebut³³.

Dilihat dari bentuknya, bahwa gugatan dibedakan dalam dua bentuk, yaitu gugatan lisan dan gugatan tertulis. Dasar hukum mengenai gugatan diatur dalam pasal 1 sampai 8 ayat (1) *herziene inlandsch reglement* (HIR) dan pasal 142 RBG untuk gugatan tertulis. Disamping itu, persoalan gugatan diatur juga dalam pasal 120 HIR *juncto* pasal 144 *rectstreglement voor the buitengewesten* (RBG) untuk gugatan lisan. Akan tetapi, dalam praktiknya yang diutamakan dan banyak diterapkan adalah gugatan tertulis. Tentang gugatan lisan bila mana penggugat buta huruf, maka surat gugatannya yang dapat dimasukkannya dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang mencatat gugatan. Pada masa ini gugatan lisan sudah jarang digunakan, bahkan menurut Yurisprudensi MA tanggal 4 desember 1975 nomor 369 K/Sip/1973 orang yang menerima kuasa tidak diperbolehkan mengajukan gugatan secara lisan.

Dilihat dari isi gugatan, maka secara umum gugatan memuat beberapa hal, yaitu:

1. Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berperkara, yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan.

³³ *Ibid.*, halaman 20.

2. Dasar atau dalil gugatan/*posita/fundamentum petendi* adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara yang terdiri dari dua bagian, yaitu: 1. Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang merupakan penjelasan duduk perkaranya. 2. Urutan tentang hukumnya yakni uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan.
3. Petitum adalah yang dimohonkan atau dituntut supaya diputuskan dipengadilan. Dalam prakteknya ada dua jenis petitum, yaitu: a. tuntutan pokok (*primair*) yaitu tuntutan utama yang dimohonkan untuk dikabulkan. b. tuntutan tambahan/pelengkap (*subsidiar*) yaitu berupa tuntutan tambahan dari pada tuntutan pokok.

1. Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Gugatan Wanprestasi adalah gugatan yang didasari salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan baik karena kesalahan yang disengaja salah satu pihak sehingga membuat tidak terpenuhi kewajibannya, maupun adanya keadaan memaksa (*force majeure*) yang diluar kuasa dari salah satu pihak yang membuatnya tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada pihak lain³⁴.

Jika menyangkut gugatan wanprestasi maka gugatan itu diawali dengan adanya perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak, yang perjanjian itu sama-sama mereka sepakati tentang hak dan kewajiban masing-masing dari mereka. Setelah perjanjian dibuat, salah satu pihak cidera janji dan tidak memenuhi kewajibannya.

³⁴ Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 241.

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah gugatan yang didasari adanya perbuatan salah satu pihak, yang menimbulkan kerugian pada pihak lainnya yang mengakibatkan pihak yang merugikan hak pihak lain itu untuk melakukan ganti rugi.

Perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata dijelaskan dalam pasal 1365, yang mengatakan: “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu perbuatan yang merugikan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat, baik terhadap diri orang lain maupun terhadap benda orang lain.

2. Gugatan Terhadap Objek Lelang

Gugatan terhadap objek lelang adalah gugatan yang didasari atas adanya pihak yang merasa dirugikan atas berlangsungnya suatu lelang, baik itu pemilik objek lelang, maupun pihak ketiga yang dijamin objek lelang tersebut. Gugatan terhadap objek lelang bertujuan untuk membatalkan jual beli melalui lelang itu yang secara tidak langsung juga akan membatalkan perpindahan hak atas objek lelang tersebut.

Para pihak yang mengajukan tuntutan hak ke pengadilan tentunya akan beracara sesuai hukum acara perdata yang berlaku mulai dari pengajuan tuntutan hak sampai jatuhnya putusan pengadilan. Tentunya para pihak tidak hanya mengharap putusan pengadilan semata yang berisi penyelesaian perkara yang

diselesaikan dimana didalamnya ditentukan dengan pasti hak maupun hubungan hukum para pihak dengan objek yang dipersengketakan. Namun sudah pasti putusan tersebut mempunyai kekuatan eksekusi sehingga putusan pengadilan tersebut dapat dilaksanakan seluruhnya sehingga tercapai apa yang disebut *Rule of Law* atau demi tegaknya hukum dan keadilan. Putusan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan *eksekutorial* yaitu berkekuatan untuk dilaksanakan sesuai dengan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara³⁵.

Gugatan terhadap objek lelang dapat dilakukan dengan memenuhi unsur-unsur³⁶:

1. Perbuatan melawan hukum, perbuatan melawan hukum dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti sempit dan luas. Gugatan kebanyakan didasarkan pada perbuatan melawan hukum karena melanggar suatu peraturan hukum.
2. Kesalahan, dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang, selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang baik karena kesengajaan atau kealpaan yang membuat kerugian pada sipenggugat.
3. Kerugian, bahwa didalam lelang harga yang didapat dari hasil lelang tidak sesuai dengan harga seharusnya, sehingga si penggugat merasa dirugikan dalam hal ini.

³⁵Mhd. Teguh Syuhada Lubis. (2019). "Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.1. Januari – Juni, halaman 43.

³⁶ Purnama Tioria Sianturi. *Op.Cit.*, halaman 164.

E. Perlindungan Hukum

Negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar (UUD) 1945 yang menjunjung tinggi hak asasi manusia serta yang menjamin segala warganegara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada pengecualiannya.³⁷ Perlindungan adalah pemberian jaminan atas keamanan, ketentraman, kesejahteraan dan kedamaian dari perlindungan atas segala bahaya yang mengancam pihak yang dilindungi.³⁸

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa istilah perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*rechbescherming van de burgers*". Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni "*rechbescherming*" dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan.

Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun masyarakat yang harus diperhatikannya. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang

³⁷ Padian Adi. (2019). "Syarat Objektifitas Dan Subjektifitas Penangguhan Penahanan". dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.2. Juli – Desember, halaman 176.

³⁸ Harisman. (2020). "Perlindungan Hukum Bagi Guru Dalam Menjalankan Tugas Pendidikan Dan Pengajaran". dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.1. Januari – Juni, halaman 88.

harus dilakukan.³⁹

Jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan hak setiap warga negaranya. Dalam hal ini menurut meta teori hukum bahwa, "setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada Negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan. Kepastian hukum disini meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek dalam rangka mendapatkan dan atau memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah."⁴⁰

Perlindungan Hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk, yaitu: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat luas artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak sebab dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Perlindungan hukum Represif bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan final yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

³⁹Muhammad Yusrizal. (2017). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1. Januari – Juni, halaman 128.

⁴⁰Faisal.(2018). "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah". dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.3 No.3. Juli-Desember, halaman 147.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Lelang Hak Atas Tanah Yang Berlaku di Indonesia

Indonesia sebagai Negara Hukum, tentu saja mempunyai Undang-undang sebagai dasar dan pedoman dalam kehidupannya, agar setiap perbuatan dan tingkah laku dalam bermasyarakat tidak melanggar norma yang ada dan tidak merugikan hak pribadi orang lain.

Dalam berbagai literatur Indonesia banyak dikenal berbagai istilah seperti perundangan, perundang-undangan, peraturan perundang-undangan, dan peraturan negara, sedangkan dalam kepustakaan Belanda dikenal istilah *wet*, *wetgeving*, *wettelijke regels* atau *wettelijke regeling*. Istilah perundang-undangan berasal dari istilah *wettelijke regels*. Berbeda dengan istilah peraturan negara yang merupakan terjemahan dari *staatsregeling*, istilah *staats* berarti negara, dan *regeling* adalah peraturan. Istilah perundangan berasal dari kata undang, bukan berasal dari kata undang-undang. Kata undang tidak memiliki konotasi dengan pengertian *wet* atau undang-undang, karena istilah undang mempunyai arti tersendiri. Adapun yang dimaksud dengan peraturan negara adalah peraturan-peraturan tertulis yang diterbitkan oleh instansi resmi baik dalam pengertian lembaga atau pejabat tertentu⁴¹.

Istilah peraturan perundang-undang digunakan oleh A. Hamid S. Attamimi, Sri Soemantri, dan Bagirmanan. Menurut A. Hamid S. Attamimi istilah tersebut berasal dari *wettelijke regels* atau *wettelijke regeling*, namun istilah tersebut tidak

⁴¹ Eka N.A.M Sihombing. 2017. *Ilmu Perundang-undangan*. Medan: Pustaka Prima, halaman 81.

mutlak digunakan secara konsisten. Adakalanya istilah perundang-undangan saja yang digunakan, penggunaan istilah perundang-undangan lebih relevan dalam pembicaraan mengenai jenis atau bentuk peraturan (hukum), namun dalam konstek lain lebih tepat digunakan istilah perundang-undangan, misalnya dalam menyebut teori perundang-undangan, dasar-dasar perundang-undangan dan sebagainya. Adapaun pengertian peraturan perundang-undangan adalah⁴²:

1. Menurut M. Solly Lubis, “Peraturan perundang-undangan adalah peraturan mengenai tata cara pembuatan peraturan negara”.
2. Menurut J. H. A. Logemman, “Peraturan perundang-undangan adalah peraturan mengikat secara umum dan berdaya laku keluar”.
3. Menurut P. J. P Tak:

Peraturan perundang-undangan adalah peraturan perundang-undangan (undang-undang dalam arti materiil) adalah setiap keputusan tertulis yang dikeluarkan pejabat yang berwenang yang berisi aturan tingkah laku yang bersifat mengikat umum. Peraturan perundang-undangan adalah perwujudan kehendak dari pemegang kekuasaan tertinggi yang berdaulat, maka peraturan perundang-undangan merupakan hukum tertinggi dan adalah satu-satunya sumber hukum.

4. Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan:

Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan.

Eksistensi lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan barang telah diakui dalam banyak peraturan perundang-undangan di Indonesia, terdapat dalam berbagai peraturan umum dan peraturan khusus yang mengatur tentang lelang ini.

⁴² *Ibid.*, halaman 82.

Peraturan umum yaitu peraturan perundang-undangan yang tidak mengatur lelang secara khusus akan tetapi dalam undang-undang tersebut ada pasal-pasal yang mengatur tentang lelang, yaitu:

1. KUH Perdata

Dalam Kitak Undang-undang Hukum Perdata, pembahasan tentang lelang terdapat pada pasal:

a. Pasal 389 yang berbunyi:

Wali wajib mengusahakan supaya dijual segala meja, kursi, atau perkakas rumah tangga yang pada permulaan atau selama perwalian jatuh kedalam kekayaan anak belum dewasa, demikian juga barang-barang yang menurut alamnya dapat disimpan, asal saja dengan persetujuan Balai Harta peninggalan dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah wali pengawas, bila yang menjadi wali pengawas bukan Balai Harta Peninggalan sendiri, serta keluarga sedarah mauoun semenda.

Penjualan harus dilakukan dimuka umum oleh petugas yang berhak dengan memeperhatikan kebiasaan-kebiasaan setempat, kecuali jika pengadilan, setelah mendengar dan memanggil seperti diatas, kiranya memerintahkan bahwa barang-barang tertentu yang ditunjuk untk kepentingan anak belum dewasa, harus dijual dibawah tangan dengan harga atau diatas harga yang sudah ditaksir oleh ahli-ahli yang diangkat untuk pentaksiran.

Pengadilan negeri boleh juga, setelah mendengar seperti diatas, mengizinkan penjualan dimuka umum atau dibawah tangan akan barang-barang bergerak yang sehubungan dengan ketentuan alinea pertama pasal ini telah disimpan dalam wujud asli, bila kepentingan anak belum dewasa menghendaknya.

Barang-barang dagangan boleh dijual dibawah tangan oleh wali dengan perantara makelar, komisioner atau orang lain yang memiliki kewenangan yang sama, dengan harga kurs yang berlaku sedangkan hasil-hasil tanah hendaknya dijual dipasar atau dimana saja dengan harga yang berlaku.

b. Pasal 395 yang berbunyi: “penjualan harus dilakukan dimuka umum, dihadapan wali pengawas, oleh pegawai yang berhak dan menurut kebiasaan setempat”.

c. Pasal 1139 ayat (1) yang berbunyi:

Biaya perkara yang semata-mata timbul dari penjualan barang bergerak atau

barang tak bergerak sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan. Biaya ini dibayar dengan hasil penjualan barang tersebut, lebih dahulu daripada segala utang lain yang mempunyai hak didahulukan bahkan lebih dahulu dari gadai hipotek.

- d. Pasal 1149 ayat (1) yang berbunyi: “Biaya perkara yang semata-mata timbul dari penjualan barang sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan penyelamatan harta benda, ini didahulukan dari pada gadai dan hipotek”.

2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam pasal 6, yang berbunyi:

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.

3. Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia, dalam pasal 29 huruf (b) yang berbunyi: “Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.”
4. Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan negara, dalam pasal 48 ayat (1) yang berbunyi: “penjualan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang, kecuali dalam hal-hal tertentu”.

Selain peraturan umum yang mengatur tentang lelang tersebut, ada juga peraturan khusus yang memang setiap isinya mengatur tentang lelang, diantaranya⁴³:

1. *Vendu Reglement* (peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan *Staatsblaad* 1941:3. *Vendu*

⁴³ Purnama Tioria Sianturi *Op.Cit.*, halaman 50.

Reglement mulai berlaku pada 1 april 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini reglemen bukan ordonasi yang dapat dianggap sederajat dengan Undang-undang, karena pada saat pembuatannya belum dibentuk *volksraad*.

2. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan *Staatsblaad* 1930:85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
3. Undang-undang nomor 20 tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997 Nomor 43, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687).
4. Peraturan Pemerintah RI nomor 44 tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen keuangan.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tanggal 05 Agustus 2019 tentang Balai Lelang.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat lelang kelas II.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat lelang kelas I.
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan banyaknya pengaturan hukum tentang lelang, baik pengaturan

hukum umum maupun pengaturan hukum khusus, menjadikan lelang sebagai suatu kegiatan jual beli yang sah dan dilaksanakan oleh banyak pihak. Sehingga dengan banyaknya kegiatan jual beli dengan cara lelang yang dilaksanakan, banyak pula muncul permasalahan-permasalahan yang luput dari pengaturan hukum tersebut.

Salah satu permasalahan yang muncul adalah ketika lelang tersebut digugat oleh pihak lain dengan penekanan meminta putusan hakim untuk membatalkan lelang tersebut, tentunya hak ini bertentangan dengan isi pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2021, yang menyatakan: “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”. Yang pada prakteknya masih ada lelang yang dinyatakan batal ketika telah dibawa ke pengadilan. Kelemahan lain dari pengaturan hukum tentang lelang adalah tidak adanya aturan jelas yang menjamin hak sipemenang lelang ketika terjadi sengketa atas objek lelang yang dimenangkannya ketika adanya gugatan atas objek lelang tersebut.

Didalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974 mengatakan: “Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh kantor lelang negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang”. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.⁴⁴

⁴⁴ Fatih Ghozali. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik. Diakses melalui: www.djkn.kemenkeu.go.id. Diakses pada: Minggu 03 Oktober 2021, pukul 11.02.

B. Hubungan Hukum Antara Pemenang Lelang Dengan Status Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Lelang

Lelang sebagai satu cara jual beli yang sah, tentu saja membuat perpindahan hak yang dilakukan dengan cara lelang menjadi hal yang sah. Jual beli dengan cara lelang, dalam hal perpindahan hak nya dapat dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang yang berwenang. Risalah lelang sebagai suatu akta autentik yang dikeluarkan pejabat lelang menjadi satu dasar atas kepemilikan objek lelang yang dimenangkan.

1. Risalah Lelang Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat risalah lelang, kecuali dalam hal rencana pelaksanaan lelang dibatalkan sebelum pelaksanaan lelang, tidak perlu dibuatkan risalah lelangnya. Risalah lelang dibuat dalam bahasa Indonesia dan setiap Risalah lelang diberi nomor urut⁴⁵.

Risalah lelang tersebut memiliki fungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum seperti yang ditulis didalam risalah lelang itu. Dengan kekuatan pembuktian risalah lelang, maka risalah lelang dapat digunakan sebagai:

- a) Untuk kepentingan dinas:
 - 1) Bagi kantor pertanahan, sebagai dasar peralihan hak atas tanah.
 - 2) Bagi bendaharawan barang sebagai dasar penghapusan atas barang yang dilelang dari daftar inventaris.
 - 3) Bagi Kejaksaan atau Pengadilan Negeri sebagai bukti bahwa telah

⁴⁵ Yudha Cahya Kumala. *Op.Cit.*, halaman 288.

melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.

- 4) Bagi bank, sebagai dasar untuk menghapus hak tanggungan.
- b) Bagi pembeli sebagai akta jual beli, yang merupakan bukti sah bahwa telah melakukan pembelian melalui lelang.
- c) Bagi penjual sebagai bukti bahwa penjual telah melakukan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.
- d) Bagi administrasi lelang sebagai dasar perhitungan bea lelang dan uang miskin.

Karena risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang, maka pejabat lelang harus bertanggung jawab penuh atas isi dari risalah lelang yang dibuatnya.

Risalah lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang. Klausul risalah lelang yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam lelang, memuat hal-hal sebagai berikut⁴⁶:

1. Penjualan dimuka umum telah diumumkan oleh penjual melalui pengumuman surat kabar harian.
2. Hasil bersih penjualan dimuka umum disetorkan ke penjual.
3. Lelang ini dilakukan menurut peraturan lelang yang berlaku.
4. Pribadi mereka yang menandatangani surat penawaran bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran atas objek lelang tersebut.
5. Pembeli dianggap sudah paham dan mengerti dengan kondisi sepenuhnya dari objek lelang tersebut, sehingga jika kemudian hari terdapat cacat atau kekurangan dari objek lelang pihak pembelinya tidak dapat menolak ataupun

⁴⁶ Purnama Tioria Sianturi. *Op.Cit.*, halaman 106.

meminta ganti rugi kepada penyelenggara lelang.

6. Bila barang berupa tanah dan bangunan, maka menjadi kewajiban dari pihak pembeli untuk segera mengurus balik nama hak atas tanah dan bangunan tersebut.
7. Pembeli tidak diperkenankan menguasai objek lelang yang ia menangkan sebelum melakukan pelunasan terhadap semua biaya lelang.
8. Tidak memenuhi kewajiban sebagai pemenang lelang maka pembelian akan dibatalkan dan pemenang lelang tersebut dianggap melakukan suatu pelanggaran yang dapat dituntut secara hukum.
9. Untuk dapat membalik nama atas hak atas tanah dan bangunan yang dibeli dalam lelang, pemenang lelang harus menunjukkan tanda terima kunas pembelian dari kantor lelang.
10. Segala biaya yang terkandung bersama dengan hak atas tanah tersebut, seperti pengungkapan pajak, uang denda yang belum dibayarkan maupun biaya lain yang terjadi selama proses balik nama hak atas tanah, itu menjadi tanggung jawab si pemenang lelang.
11. Jika pembeli tidak mendapat izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk melakukan balik nama, sehingga jual beli dianggap batal, maka ia dengan ini harus memindahkan hak kuasa untuk membalik nama hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa jika ia menerima uang ganti rugi. Adapun uang pembelian yang dibayarkan dalam lelang tidak dapat dituntut kembali oleh si pemenang lelang selaku pembeli.

2. Pendaftaran Tanah Setelah Lelang

Pendaftaran tanah dimulai pada zaman pemerintahan Hindia Belanda. Pendaftaran tanah waktu itu hanyalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang tunduk pada kitab Undang-undang hukum Perdata Barat. Untuk membuat suatu peraturan pendaftaran tanah yang *uniform* yang berlaku secara Nasional, maka pemerintah menindak lanjuti apa yang diinginkan oleh pasal 19 UUPA, yaitu: “untuk membuat suatu peraturan pemerintah yang kelak dapat menjamin kepastian hukum atas tanah bagi setiap pemilik tanah”⁴⁷.

Atas dasar itulah pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang dianggap akan mampu untuk mengatasi masalah kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian jelaslah dengan diundangkannya PP No. 10 tahun 1961 telah membawa suatu era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia

Dalam kalangan para ahli disebutkan pendaftaran tanah itu bertujuan untuk kepastian hak seseorang, menghindarkan suatu sengketa hak (karena sudah ada surat pasti yang mengukurnya) dan juga untuk penetapan pajak sebagai sumber pendapatan negara.

Pengertian pendaftaran tanah dapat kita temukan dalam pasal 1 PP No. 24 tahun 1997, yang menyebutkan:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan perjanjian serta pemeliharaan

⁴⁷ Zaidar. 2014. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press, halaman 132.

data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani haknya.

Pendaftaran tanah harus dilangsungkan dengan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka⁴⁸.

1. Asas Sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedur-prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan dalam hal biaya bagi pihak-pihak yang ingin melakukan pendaftaran pada hak atas tanahnya.
4. Asas Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang sesuai dengan kondisi tanah. Maka dari itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan tanah dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi atas tanah itu.
5. Asas Terbuka, dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh informasi dan keterangan mengenai data yang benar disetiap waktu.

⁴⁸ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 96.

Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah⁴⁹:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang kuasa yang sah atas tanah tersebut.
2. Untuk menyediakan informasi jeoada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum hak atas tanah jika dikaitkan dengan kepastian hukum, maka yang dituntut dalam hal ini adalah bagaimana pendaftaran tanah dapat dengan mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas tanah.

Dalam hal tanah yang diperoleh dari menang lelang, maka status tanah yang menjadi objek lelang tersebut sudah terdaftar sebagai milik si kreditur yang menjadikan tanah tersebut sebagai objek hak tanggungan, lalu ketika tanah tersebut dilelang, dan berpindah hak atas tanah tersebut kepada pemenang lelang, maka sipemenang lelang harus melakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut, agar tanah itu terdaftar atas namanya.

Tanah yang dimenangkan oleh pemenang lelang setelah dinyatakan lelang

⁴⁹ *Ibid.*, halaman 97.

tersebut sah yang dapat dibuktikan dengan risalah lelang, maka secara formalitas status kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah ke tangan si pemenang lelang maka baik pihak pemilik awal ataupun pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah itu, sudah gugur haknya. Tapi seharusnya setelah risalah lelang atas tanah tersebut dikeluarkan oleh pejabat lelang, sipemenang lelang masih harus mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan diwilayahnya guna melakukan ganti nama atas sertifikat tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut dengan sertifikat yang baru atas nama sipemenang lelang, agar tanah tersebut secara hukum sah menjadi milik sipemenang lelang dan tidak akan ada pihak manapun yang dapat mengatas namakan tanah tersebut menjadi miliknya lagi, serta menggugurkan hak semua pihak lain atas tanah tersebut.

Adapun cara yang harus dilakukan dalam hal balik nama atas sertifikat tanah yang dimenangkan melalui lelang sama seperti ketika akan mendaftarkan tanah, hanya saja ada beberapa syarat yang harus dipenuhi jika ingin melakukan balik nama atas sertifikat tanah yang dimenangkan melalui lelang, yaitu:

1. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
2. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar;
3. dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertipikat tersebut;
4. jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat bukti yang dapat menunjukkan kepemilikan hak atas tanah itu.

5. Bukti identitas pembeli lelang;
6. Bukti pelunasan harga pembelian

Setelah balik nama atas sertifikat itu dilakukan. Maka secara utuh tanah yang menjadi objek lelang sudah berpindah haknya kepada pemenang lelang yang sudah melakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut. Maka pihak sebelumnya yang mempunyai hak atas tanah tersebut sudah gugur haknya.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain

Sebagai Negara hukum, maka Negara Indonesia berdasarkan Pasal 28 D Undang-Undang Dasar 1945 menjamin hak-hak warganegara untuk diakui (*de facto*), dijamin, dilindungi dan diberi kepastian hukum (*supreme*) yang adil serta diperlakukan sama dihadapan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada pengecualian untuk memberikan perlindungan kepada setiap orang dalam persoalan hukum.⁵⁰

Dalam lelang yang pada dasarnya dilakukan oleh pihak kreditur atas barang milik debitur, banyak sedikitnya akan menimbulkan konflik yang didasarkan atas ketidakpuasan si debitur atas tindakan kreditur melelang barang jaminannya, konflik yang timbul bisa diakibatkan karena ketidakpuasan debitur yang atas lelang barang jaminannya dengan harga dibawah limit yang seharusnya, atau karena si debitur merasa lelang yang dilakukan oleh debitur tidak sesuai dengan aturan yang ada. Sehingga karena adanya rasa ketidakpuasan atau merasa haknya dirugikan atas dilangsungkannya lelang atas barang jaminan itu, maka si pihak

⁵⁰ Zainuddin. (2021). "Melindungi Nelayan Dari Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum". dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.6 No.2. Juli – Desember, halaman 131.

debitur selaku pemilik barang jaminan itu berupaya mempertahankan haknya dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan dalam upaya membatalkan keputusan yang diambil selama lelang itu berlangsung.

Pada prinsipnya pelaksanaan lelang dapat ditunda atau dibatalkan. Penundaan dan pembatalan harus dengan keputusan/penetapan pengadilan atau atas permintaan penjualan. Penundaan dan atau pembatalan yang ditunda oleh penjual harus diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang dan jangka waktu selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal lelang, tetapi yang tidak diperkenankan untuk penundaan dan pembatalan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁵¹

Berdasarkan pada uraian di atas, maka lelang yang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada tidak dapat dibatalkan lagi, dengan adanya hal itu, pihak lain yang merasa tidak puas dengan berlangsungnya lelang tersebut hanya dapat melampiaskan ketidak puasanya dengan cara menggugat para pihak yang sudah melakukan lelang tersebut.

Dalam hal ini pemenang lelang sebagai pihak yang sudah beritikad baik yang dibuktikan dengan melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang, yaitu membayar uang sesuai dengan lelang yang disepakati seharusnya sudah bisa menerima manfaat dari objek lelang yang dimenangkannya bukan malah gugatan dari pihak lain.

Dalam undang-undang mengatakan akan memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik. Namun dalam hal ini perlindungan

⁵¹ Padian Adi. "Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian". *dalam Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Vol.1 No.1. Juni 2020, halaman 26.

seperti apa yang terjadi pada prakteknya masih belum terlalu jelas. Jika hanya dikatakan perlindungan hukum akan diberikan kepada pemenang lelang yang beritikad baik yang dapat dibuktikan dengan adanya upaya pemenang lelang untuk melunasi biaya lelang sesuai dengan yang disepakati saat proses lelang berlangsung, maka tentu saja dalam hal ini pemenang lelang tidak lagi perlu merasa khawatir akan adanya gangguan dalam hal penguasaan tanah yang telah dimenangkannya.

Pada nyatanya dalam praktek yang terjadi dilapangan, setelah pemenang lelang menyelesaikan kewajibannya berupa pembayaran biaya atas objek lelang masih ada yang belum bisa menikmati atau memanfaatkan objek lelang tersebut untuk kepentingannya, hal ini disebabkan adanya gugatan dari para pihak yang membuat objek lelang tersebut berubah menjadi objek sengketa.

Dalam hal setelah tanah objek lelang didaftarkan ulang dengan nama sipemenang lelang ada gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dirugikan maka sipemenang lelang sudah memiliki satu bukti yang kuat atas kepemilikannya pada tanah tersebut. Dan walaupun gugatan tersebut terus berlangsung, maka dalam hal ini sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:⁵²

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak melalui musyawarah. Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan di luar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya

⁵² Rahmat Ramadhani. "Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia". dalam *IJRS: International Journal Reglement & Masyarakat* Vol.2 No.2. Mei-Agustus 2021, halaman 88.

dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh, misalnya Kepala Desa/Lurah, tokoh adat dan tentunya Badan Pertanahan Nasional.

2. Melalui arbitrase dan penyelesaian sengketa alternatif, kesepakatan dibuat secara tertulis dan disepakati oleh para pihak.
3. Penyelesaian sengketa melalui peradilan.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan disebut dengan penyelesaian sengketa secara litigasi yang diartikan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, dan apabila cocok persengketaan merupakan sengketa perdata, secara garis besar telah dikemukakan sebelumnya pokok-pokok sengketa keperdataan, proses maupun prosedurnya.⁵³

Pada intinya Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua proses, yaitu proses litigasi di pengadilan dan non-litigasi di luar pengadilan. Secara umum, proses litigasi akan menghasilkan perjanjian permusuhan yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena kepentingan mereka saling berhadapan. Hasil dari proses penyelesaian sengketa di pengadilan cenderung menimbulkan masalah baru, menghabiskan waktu yang lama, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan antara pihak-pihak yang bersengketa. Melalui proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, itu akan menghasilkan solusi win-win agreement, kerahasiaan terjamin, terlindungi dari prosedur administrasi yang lambat, biaya rendah, hubungan baik masih akan dibangun untuk para pihak yang bersengketa. Arbitrase adalah cara untuk menyelesaikan perselisihan sipil di luar pengadilan umum. Metode penyelesaian

⁵³ Abdurrahman Konoras. 2017. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 36.

didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Prasyarat utama untuk proses arbitrase adalah kewajiban para pihak yang bersengketa untuk membuat perjanjian tertulis (klausul arbitrase), dan kemudian menyetujui hukum dan prosedur untuk bagaimana mereka akan mengakhiri perselisihan. Penyelesaian arbitrase banyak digunakan dalam sengketa perdagangan. Meningkatnya perkembangan perdagangan, keuangan dan industri nasional dan internasional di era globalisasi saat ini telah menyebabkan kemajuan dalam ekonomi dan industri⁵⁴.

1. Bentuk Perlindungan Bagi Pemenang Lelang Dalam Berbagai Putusan

Putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, antara lain dengan menyatakan penjualan lelang eksekusi terhadap objek sengketa adalah sah menurut hukum yang berlaku, menyatakan salinan risalah lelang adalah sah, menetapkan kepemilikan pembeli lelang adalah sah. Implikasi putusan menyatakan lelang sah, terhadap pembeli lelang merupakan suatu perlindungan hukum bagi hak pembeli lelang, tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pembeli lelang atas objek lelang yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang memperoleh perlindungan dan kepastian hukum.

a. Contoh Dalam Perkara Putusan Menolak Gugatan Debitur

Putusan yang menolak gugatan dari debitur menyatakan bahwa lelang sebagai perbuatan hukum yang sah. Contoh hal ini terdapat dalam putusan perkara Nomor: 516/PDT/2017/PT.DKI pada tanggal 20 November 2017.

⁵⁴ Faisal Riza. (2019). “Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi”, didalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.1. Januari – juni, halaman 77.

1. Kasus posisi

Perkara antara Johny Mallato melawan PT. Bank Yudha Bakti selaku Terbanding I semula Tergugat 1, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sebagai Terbanding II semula Tergugat II, Ida Sulistiyani sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Stevie Yield Paseki sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Depok sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III.

Kasus posisi dapat dijelaskan bahwa Penggugat melakukan pinjaman kredit kepada tergugat I sebesar Rp. 450.000.000 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan SHM No. 2423/Limo Seluas 294 m² yang terletak di Blok E 2/33 Kel. Limo Kec. Limo, Kota Depok berdasarkan akta kredit dengan memakai jaminan No. 10 tanggal 12 Mei 2008 serta akta pengakuan hutang No. 11 tanggal 12 Mei 2008, yang selanjutnya jaminan dibebankan hak tanggungan No. 3729/2008. Karena suatu hal penggugat terlambat menunaikan haknya kepada tergugat I sehingga tergugat I melakukan lelang atas barang jaminan yang diberikan penggugat dengan harga pembelian lelang Rp. 857.000.000 yang dibuktikan dengan risalah lelang No. 275/2014 tanggal 4 April 2014.

Sebelum dilakukan lelang, tergugat I meminta penilaian harga barang jaminan kepada Kantor Jasa Penilai KJPP-Kampianus Roman, S.E yang menilai secara keseluruhan Rp. 1.116.000.000 yang dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti KJPP-Kampianus Roman, S.E No. 003/KJPP-KR/LR-YB/II/2014 tertanggal 4 Februari 2014 yang menjadi acuan harga bagi tergugat I dalam melakukan lelang.

Setelah lelang dilangsungkan Turut tergugat I memenangkan lelang dengan harga pembelian Rp. 857.000.000 berdasarkan Risalah lelang No. 275.2014 tanggal 04 Juli 2014. Setelah turut tergugat I memenangkan lelang dengan harga yang disepakati, kemudian ia melakukan perjanjian dengan turut tergugat II untuk pengikatan jual beli objek lelang yang dimenangkannya dengan harga Rp. 2.000.000.000, yang kemudian turut tergugat II melakukan somasi kepada tergugat untuk mengosongkan rumah dan tanah yang dijadikannya sebagai objek jaminan, karena objek jaminan tersebut sudah dibeli oleh turut tergugat II dari turut tergugat I.

Bahwa setelah penggugat melakukan survei harga pasaran yang sebenarnya atas barang jaminannya, harga yang diperoleh penggugat adalah Rp. 2.500.000.000 dengan acuan lokasi barang jaminan yang strategis. Dengan survei pasar yang ditemukan penggugat dan dibandingkan dengan hasil penilaian dan harga pembelian dalam lelang, penggugat merasa bahwa tergugat 1 sengaja menurunkan harga lelang dengan mengabaikan laporan penilaian properti dan harga pasaran yang ada. Dengan dasar itu akhirnya penggugat melakukan upaya hukum guna mempertahankan haknya.

2. Petitum Gugatan dan Pertimbangan Hakim

Petitum gugatan yaitu : menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, memerintahkan tergugat I untuk mebayar kerugian materil yang dialami penggugat sebesar Rp. 1.643.000.000, memerintahkan tergugat I mengembalikan/menyerahkan sisa uang hasil pembelian dalam lelang kepada penggugat dengan seketika dan sekaligus ,menyatakan tidak sah SHM No. 2423

/Limo seluas 294 m² atas nama turut tergugat I, menyatakan perjanjian jual beli antara turut tergugat I dengan turut tergugat II batal demi hukum, memerintahkan kepada Badan Pertanahan Depok untuk melakukan Blokir atas SHM No. 2423/Limo seluas 295 m² sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sedangkan pertimbangan dan putusan hakim dalam kasus ini dapat dilihat dalam tabel berikut :

Nomor Perkara	Pertimbangan Hukum	Putusan Hukum
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, No. 190/PDT.G/2015/PN JKT.PST tanggal 30 Juni 2016	<p>Penjualan lelang eksekusi yang dilaksanakan tergugat I terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada 04 April 2014 dengan pemenang lelang Turut Tergugat I, adalah sah menurut hukum yang berlaku, oleh sebab itu gugatan dan petitum ditolak seluruhnya.</p> <p>Juga karena sebelum melakukan lelang, tergugat I sudah melakukan prosedur yang sesuai dengan hukum, mulai dari melakukan somasi kepada penggugat untuk melakukan pelunasan hutang sampai dengan memberitahukan akan dilelangnya objek jaminan penggugat, namun tidak ada itikad baik dari penggugat untuk membalasnya. Bahwa sebelum lelang dilangsungkan tergugat I sudah melakukan penilaian dengan pihak yang berkompeten untuk menentukan limit barang jaminan tersebut. Bahwa turut tergugat I memenangkan lelang kemudian beritikad baik dengan menyelesaikan kewajibannya sebagai pembeli yaitu membayar harga yang disepakati atas objek lelang, dan menang secara sah dalam lelang dalam lelang yang diikuti 23 peserta. Bahwa hak turut tergugat I atas tanah yang dibuktikan dengan risalah lelang No. 275/2014 tanggal 04 April 2014, tergugat bebas untuk menentukan dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingannya.</p>	<p>Menolak seluruhnya gugatan penggugat, menyatakan bahwa tergugat I memenangkan lelang yang sah, Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara.</p> <p><u>Dalam Rekonpensi:</u> menyatakan menurut hukum objek sengketa SHM No. 2423/Limo adalah sah milik turut tergugat I yang selanjutnya dijual kembali kepada turut tergugat II. Menyatakan menurut hukum pelaksanaan lelang yang dilangsungkan oleh tergugat I dan tergugat II adalah sah. Menyatakan menurut hukum risalah lelang No. 275/2014 adalah sah. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum benda yang menjadi objek sengketa adalah milik turut tergugat II.</p>

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, No. 516/PDT/2017/PT.DKI Tanggal 20 November 2017	Pertimbangan hukum majelis Hakim pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulan untuk menjatuhkan putusan gugatan dalam kompensasi dan dalam rekonsensi sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh pengadilan tinggi sebagai alasan dan pendapatnya sendiri sehingga putusan dapat dikuatkan.	Menguatkan putusan pengadilan negeri Jakarta pusat tanggal 30 Juni 2016 No. 190/PDT.G/2015/PN JKT.PST baik gugatan dalam kompensasi maupun dalam rekonsensi. Menyatakan pembanding semula penggugat tetap beda dipihak yang kalah. Menyatakan penggugat/pembanding untuk membayar biaya perkara.
---	---	--

Dari tabel diatas dapat dilihat karakteristik gugatan karena kesalahan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya kepada kreditur sehingga lelang yang mengakibatkan objek jaminannya berpindah kepemilikan. Gugatan pasca lelang yang meminta Hakim untuk membatalkan perpindahan Hak atas tanah yang ditolak oleh Hakim secara keseluruhan tidak mengakibatkan perubahan atas hak-hak pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya serta menguatkan dasar kepemilikan bagi pemenang lelang atas tanah yang dimenangkannya dalam lelang, sehingga sipemenang lelang secara penuh dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingannya yang secara luas memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada sipemenang lelang.

b. Contoh Lelang Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Sehingga Lelang Dinyatakan Batal Demi Hukum.

Istilah perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yaitu peraturan dalam konteks kesusilaan,

keagamaan dan sopan santun. Suatu perbuatan dapat dikatakan melawan hukum jika⁵⁵:

- a) Melanggar hak orang lain
- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat
- c) Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri maupun barang orang lain.

1. Kasus posisi

Perkara ini antara H. Syamsuddin DT. Maraji sebagai penggugat melawan Abdul Muis Malin Sutan sebagai tergugat I, PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Padang sebagai tergugat III dan Rusyda sebagai tergugat IV. Adapun posita perkara, penggugat telah mendapatkan kredit dari tergugat II sebagai jaminan beberapa bidang tanah yaitu SHM No. 58, 59, 156, 665, 80, 158, 157 dan dua buah bangunan.

Pada tanggung jawab dan kewajiban antara penggugat dan tergugat I. penggugat telah membayar seluruh kewajiban baik hutang pokok maupun bunga, tetapi tergugat I tidak membayar kewajibannya, bahwa kemudian tergugat II telah melelang harta milik penggugat yang sebelumnya sudah dijamin tidak akan dilelang. Sehingga secara yuridis tergugat II telah mengingkari janji dan melakukan perbuatan melawan hukum yang akibatnya menghilangkan hak milik penggugat atas satu bidang tanah SHM no. 655 dan 2 petak toko yang berdiri diatas tanah SHM no. 157 dan 158.

Petitum gugatan oenggugat dalam pokok perkara antara lain: menyatakan

⁵⁵ Purnama Tioria Sianturi *Op.Cit.*, halaman 160.

perbuatan tergugat I yang tidak membayarkan kewajibannya adalah merupakan perbuatan yang ingkar janji dan melawan hukum, menyatakan kuat dan sah surat perjanjian pembahagian tanggung jawab dan kewajiban antara penggugat dengan tergugat I tanggal 20 November 1987, menyatakan penggugat telah membayar lunas seluruh kewajiban kepada tergugat II, menyatakan batal demi hukum pelelangan didepan umum atas jaminan-jaminan milik penggugat yang dilakukan oleh para tergugat.

Sedangkan pertimbangan dan putusan hakim dalam kasus ini dapat dilihat dalam tabel berikut :

Nomor Perkara	Pertimbangan Hukum	Putusan Hukum
Pengadilan Negeri Padang Panjang No. 11/PDT.G/1996/PN.PP tanggal 31 Maret 1997	Bahwa tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum antara lain penggugat telah menyatakan secara tertulis kepada tergugat II tentang urutan barang yang harus dilelang lebih dahulu dan telah disetujui tergugat II, kenyataan nya tergugat II malah memprioritaskan 3 buah jaminan milik penggugat, demi hukum seharusnya tergugat II hanya boleh menjual jaminan milik tergugat I. sedangkan jaminan-jaminan lainnya sebagaimana	Mengabulkan gugatan penggugat, sebagai pelelangan yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, ayitu pelelangan atas jaminan-jaminan SHM no. 665, 158 dan 157, menyatakan proses balik nama jaminan-jaminan sertifikat hak milik penggugat oleh tergugat IV tidak memiliki kekuatan hukum.

	<p>terdapat dalam akad kredit no. 120, 43 dan 13 cukup untuk memungkinkan untuk dilelang terlebih dahulu, sehingga menurut pertimbangan hakim pelaksanaan lelang belum memenuhi ketentuan yang harus dilaksanakan, menurut peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993.</p> <p>Menimbang bahwa perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.</p>	
<p>Pengadilan Tinggi Padang No. 119/PDT/1997/PT.PDG tanggal 25 Februari 1998</p>	<p>Bahwa putusan dan pertimbangan hakim pertama dalam eksepsi dan dalam pokok perkara adalah sudah tepat dan benar bahwa segala apa yang menjadi dasar dan</p>	<p>Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padang Panjang No. 11/PDT.G/1996/PN.PP tanggal 31 Maret 1997</p>

	<p>alasan-alasan pertimbangan putusan hakim pertama dapat disetujui dan dijadikan pula sebagai dasar pertimbangan pengadilan tinggi.</p>	
<p>Mahkamah Agung No. 357K/Pdt/1999 Tanggal 28 Juni 2001</p>	<p>Tidak terdapat kekhilafan hakim dan kekeliruan yang nyata.</p>	<p>Memberi amar putusan, menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi menyatakan perbuatan tergugat II yang telah melakukan pelelangan atas jaminan-jaminan milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan pelelangan atas jaminan-jaminan milik penggugat, sebagai pelelangan yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yaitu pelelangan atas jaminan-jaminan: SHM seluas + 440 m² Haji syamsuddin gelar datuk marajo, tersebut pada risalah lelang No. 105/1995-96 tanggal 22 Juni 1995, pembeli lelang Mulyarni (tergugat IV) tanah berikut</p>

		<p>bangunan tokoh SHM no. 158 dan no. 157.</p> <p>Haji Syamsuddin gelar Datuk Marajo, tersebut pada risalah lealng no.04/1995-96 tanggal 23 Juni 1995, pembeli lelang Rusyda (tergugat IV) menyatakan proses balik nama jaminan-jaminan SHM oleh kantor pertanahan kepada Rusyda tidak memiliki kekuatan hukum.</p>
<p>Peninjauan kembali Nomor. 497 PK/Pdt/2002</p>		<p>Menolak permohonan peninjauan kembali, memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Padang Panjang tanggal 19 April 1997 no. 11/Pdt.G/1996/PN.PP yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang tanggal 25 Februari 1998 No. 119/Pdt/PT.PDG dan Mahkamah Agung tanggal 28 Juni 2021 No. 357K/Pdt/1999, sehingga amar selengkapnya berbunyi, dalam pokok perkara, menyatakan</p>

		<p>perbuatan terguagat II yang telah melakukan lelang atas jaminan-jaminan milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan pelelangan atas jaminan, jaminan milik penggugat sebagai pelelangan yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu pelelangan atas jaminan-jaminan SHM seluas +440m².</p> <p>Haji Syamsuddin gelar Datuk Marajo, tersebut pada risalah lelang no. 105/1995-96 tanggal 22 Juni 1995, pembeli lelang Mulyarni tanah beikut bangunan tokoh SHM no. 158 dan no. 157. Serta risalah lelang no. 04/1995-96 tanggal 23 Juni 1995, pembeli lelang Rusyda (tergugat IV) menyatakan proses balik nama jaminan-jaminan SHM penggugat oleh kepala kantor pertanahan kepada Rusyda tidak sah secara hukum.</p>
--	--	--

Berdasarkan tabel diatas, karakteristik gugatan atas kesalahan/kelalaian intansi/ lembaga perpanjangan tangan kreditur dalam hal ini KPKNL dalam menentukan urutan barang yang dijual untuk memenuhi hutang penggugat/debitur dan merupakan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum sebelum elang, yang akhirnya dalam petitum meminta hakim menyatakan lelang batal demi hukum. Pada perkara ini, kesalahan didasarkan pada cacat formil yaitu penentuan urutan jamian yang akan dilelang, dan penggunaan hasil lelang barang jaminan untuk pelunasan hutang debitur lainnya.

Putusan pengadilan tingkat pertama, yang dikuatkan oleh hakim tingkat banding dan diperbaiki oleh majelis hakim tingkat kasasi maupun peninjauan kembali menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum sehingga pelelangan yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap membuat semua perpindahan hak atas tanah dari penggugat ke pemenang lelang menjadi batal karena hukum.

Berdasarkan kasus diatas, maka bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dapat dilihat dalam peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993, yang menjelaskan:

bahwa perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

Sehingga pemenang lelang yang dengan adanya putusan pengadilan bahwa lelang tersebut dibatalkan, yang membuatnya batal menguasai hak atas tanah yang dimenangkannya dari lelang dapat menuntut kembali uang pembelian yang dibayarkannya guna melunasi objek lelang tersebut, serta dapat juga

menuntut ganti rugi biaya yang dikeluarkan jika sipemenang lelang sudah melakukan balik nama atas objek lelang tersebut.

Dengan adanya jaminan kepastian hukum seperti itu, maka dalam hal ini pemenang lelang selaku pembeli yang beritikad baik yang sudah melaksanakan semua kewajibannya berdasarkan proses lelang yang seharusnya, tidak lagi takut menderita kerugian jika lelang atas tanah tersebut dibatalkan dan dia harus menyerahkan kembali tanah yang sudah dibelinya melalui lelang tersebut.

Maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak lain terhadap hak atas tanah yang dimenangkan melalui lelang, pemenang lelang akan mendapat perlindungan hukum berupa:

- a. Jika pihak lain melakukan gugatan terhadap objek lelang, kemudian pengadilan memutus lelang tersebut sah secara hukum, maka dalam hal ini hak sipemenang lelang atas objek lelang tersebut sudah memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak akan bisa lagi di ganggu gugat oleh pihak manapun.
- b. Jika adanya gugatan kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut batal karena ada unsur perbuatan melawan hukum, maka perlindungan hukum yang didapat pemenang lelang adalah dapat menuntut kembali uang pembelian atas objek lelang yang sudah dibayarkannya.
- c. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974 mengatakan: “Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh kantor lelang negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang”. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus

dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.

- d. Berdasarkan peraturan menteri keuangan no. 293/KMK.09/1993, yang menjelaskan bahwa:

Perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

- e. Berdasarkan pada pasal 25 Peraturan menteri keuangan No. 213/PMK.06/2020 yang mnegatakan: “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”. Maka hal ini memberikan kepastian hukum bagi sipemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Adapun dasar hukum lelang yang berlaku di Indonesia adalah KUH Perdata (Pasal 389, 395, 1139 (1) dan 1149 (1), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia, Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan negara, *Staatsblaad* 1941:3, *Staatsblaad* 1930:85, Undang-undang nomor 20 tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997, Peraturan Pemerintah RI nomor 44 tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tanggal 05 Agustus 2019 tentang Balai Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat lelang kelas II, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat lelang kelas, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Lelang sebagai satu cara jual beli yang sah, tentu saja membuat perpindahan hak yang dilakukan dengan cara lelang menjadi hal yang sah. Jual beli dengan cara lelang, dalam hal perpindahan hak nya dapat dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang yang berwenang. Risalah lelang sebagai suatu akta autentik yang dikeluarkan pejabat lelang menjadi satu dasar atas kepemilikan objek lelang yang

dimenangkan. Secara formalitas status kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah ke tangan si pemenang lelang maka baik pihak pemilik awal ataupun pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah itu, sudah gugur haknya. Tapi seharusnya setelah risalah lelang atas tanah tersebut dikeluarkan oleh pejabat lelang, sipemenang lelang masih harus mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan diwilayahnya guna melakukan ganti nama atas sertifikat tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut dengan sertifikat yang baru atas nama sipemenang lelang, agar tanah tersebut secara hukum sah menjadi milik sipemenang lelang dan tidak akan ada pihak manapun yang dapat mengatas namakan tanah tersebut menjadi miliknya lagi, serta menggugurkan hak semua pihak lain atas tanah tersebut.

3. Dalam hal adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak lain terhadap hak atas tanah yang dimenangkan melalui lelang, pemenang lelang akan mendapat perlindungan hukum berupa: Jika pihak lain melakukan gugatan terhadap objek lelang, kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut sah secara hukum, maka dalam hal ini hak sipemenang lelang atas objek lelang tersebut sudah memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak akan bisa lagi di ganggu gugat oleh pihak manapun. Jika adanya gugatan kemudian pengadilan memutuskan lelang tersebut batal karena ada unsur perbuatan melawan hukum, maka perlindungan hukum yang didapat pemenang lelang adalah dapat menuntut kembali uang pembelian atas objek lelang yang sudah dibayarkannya.

B. Saran

1. Terkait perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang, perlu adanya tindakan lebih lanjut, tentang kepastian hukum pembeli lelang harus diperhatikan khusus karena tidak jarang permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek lelang. Kurangnya peraturan terkait perlindungan bagi pemenang lelang menjadi salah satu faktor timbulnya sengketa. Sehingga perlu untuk membuat undang-undang baru yang khusus mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang hak atas tanah.
2. Perlunya pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum pemenang lelang hak atas tanah. Hal tersebut ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang sehingga terlindungi secara hukum. Perlunya perombakan dalam peraturan terkait dengan lelang yaitu dalam *vendu reglemen*. Hal tersebut dikarenakan *vendu reglemen* merupakan peraturan peninggalan zaman belanda yang sudah tidak relevan dengan perkembangan pelaksanaan lelang saat ini.
3. Pihak pembeli diharapkan lebih berhati-hati serta lebih teliti untuk memahami kondisi objek yang akan dilelang. Pembeli harus memperhitungkan faktor resiko yang dapat muncul dari hak atas tanah yang menjadi objek lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Abdurrahman Konoras. 2017. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum, Edisi Satu, Cetakan Ketujuh*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Eka N.A.M Sihombing. 2017. *Ilmu Perundang-undangan*. Medan: Pustaka Prima.
- Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.
- M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitla.
- Purnama Tioria Sianturi. 2018. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- , 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.
- , 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Urip Santoso. 2017. *Hak-Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana.
- Yudha Cahya Kumala. 2020. *Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia)*. Yogyakarta: CV Budi Utama.
- Zaidar. 2014. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum, Edisi 1 (satu), Cetakan Pertama*. Jakarta : Sinar Grafika.

B. Jurnal

Faisal.(2018). “Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”. *Dalam DE LEGA LATA:Jurnal Ilmu Hukum* Vol.3 No.3. Juli-Desember.

-----.(2019). “Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi”, *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.1. Januari – juni.

Fajaruddin.(2017).“Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.2. Juli – Desember.

Harisman. (2020). “Perlindungan Hukum Bagi Guru Dalam Menjalankan Tugas Pendidikan Dan Pengajaran”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.1. Januari – Juni.

Lilawati Ginting. (2016). “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.1 No.2. Juli – Desember.

Michael Willy, dkk.(2020). “Penyelirthesain Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Medan”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.2. Juli – Desember.

Muhammadd Teguh Syuhada Lubis. (2019).“Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.1. Januari – Juni.

Muhammad Yusrizal.(2017). “Perlindungan HukumPemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1. Januari – Juni.

Nurhayati.(2019). “Fungsi pendaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah menurut UUPA Tahun 1960”. *Jurnal Warta* Edisi: 60, April.

Padian Adi.(2020). “Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditor Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian”. *dalam Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Vol.1 No.1. Juni.

----- (2019). “Syarat Objektifitas Dan Subjektifitas Penangguhan Penahanan”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.2. Juli – Desember.

- Rahmat Ramadhani.(2020). “Legal Consequences of Transfer of Home Ownership Loans without Creditors' Permission”. *IJRS: International Journal Reglement & Society* Vol.1 No.2. September.
- .(2021). “Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia”. *IJRS: International Journal Reglement & Society* Vol.2 No.2. Mei-Agustus.
- .(2017). “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1. Januari – Juni.
- .(2021). “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”. *SOSEK: Jurnal Sosial & Ekonomi* Vol.2 No.1.
- Zainuddin. (2021). "Melindungi Nelayan Dari Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.6 No.2. Juli – Desember.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang tata cara pelaksanaan lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tanggal 05 Agustus 2019 tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat lelang kelas I.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat lelang kelas II.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Pemerintah RI nomor 44 tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen keuangan.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan negara.

Undang-undang nomor 20 tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak .

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

D. Internet

Ahmad MughitsNaufal, “Kewajiban Mempertahankan Harta Benda dan Syahidnya Seseorang yang Meninggal Karenanya”, diakses melalui <https://www.kompasiana.com>, diakses Rabu 01 September 2021., pukul 08.15.

Fatih Ghozali. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Beritikad Baik. Diakses melalui: www.djkn.kemenkeu.go.id. Diakses pada: Minggu 03 Oktober 2021, pukul 11.02.