

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Jl. Kaliurang Km.
14,5 Krawitan, Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten
Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55548. Indonesia

Email: Basoedan@gmail.com

Abstract

Dependents are defined as goods that are used as collateral. Meanwhile, the guarantee itself means coverage for the loan received. If the debtor breaches his contract, the holder of the first mortgage right has the right to sell the object of the mortgage right under his own authority through a public auction and collect the receivables from the proceeds of the sale. In this case, the creditor is always the party who directly has a legal relationship with the debtor through the agreement they have entered into, of course they are ready for all the attitudes of the debtor, but what about the auction winner, in this case the auction winner is only the individual/legal entity who legally and legally carry out buying and selling in a manner determined and carried out based on law. The auction winner, who in this case becomes the buyer of the collateral object through auction, actually also gets a lawsuit from the debtor or other party because he feels dissatisfied and has his rights. who are disadvantaged by the creditor's decision to conduct the auction. Of course, this needs to be studied again so that the auction winners do not become an outlet for any party's dissatisfaction with the auction of collateral given to creditors/banks.

Keywords : Auction; Legal Protection; Auction winner

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

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

perlu pengkajian lagi agar para pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan dari ketidak puasan pihak manapun atas pelelangan barang jaminan yang diberikannya kepada pihak kreditur/bank.

Kata Kunci: Lelang; Perlindungan Hukum; Pemenang lelang

A. Pendahuluan

Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki nilai strategis dalam perekonomian suatu negara. Lembaga ini sebagai perantara (*intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (*deficit of funds*).¹ Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank dalam bentuk kredit ke masyarakat yang diharapkan dapat membantu masyarakat dalam mensejahterakan kehidupan dan menghasilkan usaha untuk pembangunan nasional. Pemberian kredit harus berdasarkan pada kepercayaan pinjam meminjam yang dilakukan antara kreditor dan debitor, bahwa pada saatnya nanti sesuai yang telah disepakati pinjaman akan dikembalikan beserta imbalan jasa tertentu.²

Kredit dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) menyatakan bahwa Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Pengikatan objek jaminan kredit dibagi menjadi pengikatan secara gadai, hipotek, hak tanggungan serta jaminan fidusia yang diatur secara tersendiri dalam aturannya tersendiri serta memberikan kepastian hukum kepada kreditor dan pemilik objek jaminan utang.³ Apabila debitor tidak lagi mampu membayar utang atau adanya wanprestasi sehingga mengakibatkan kredit macet, maka jaminan kredit dengan perikatan hak atas tanah akan dilakukan *parate*

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2018, hlm. 1

² As. Mahmoeddin, *Etika Bisnis Perbankan*, Cet.1, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1994, hlm. 99

³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 135

eksekusi sesuai dengan Pasal 6 UU No 4 Tahun 1996. Eksekusi yang dilakukan oleh bank berupa pelelangan umum sehingga debitor juga tidak akan dirugikan. Hasil dari perolehan eksekusi hak tanggungan dengan cara lelang akan dibayarkan kepada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dan apabila terdapat sisa dari penjualan lelang akan dikembalikan kepada debitor.⁴

Menurut Pasal 4 ayat 1 UU HT menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan ialah Hak Milik, HGU, HGB. Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Pinjaman yang dilakukan dengan memberikan barang jaminan sebagai penjamin hutangnya menjadi 1 alternatif penyelesaian masalah ketika pihak debitor tidak bisa membayar pinjaman yang diberikan oleh kreditor. Hak tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, akan tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.⁵

Apabila debitor cedera 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 cedera janji dari debitor atas perjanjian kredit yang ditanggung dengan hak tanggungan.⁶

Lelang merupakan penjualan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁷ Adapun unsur-unsur dalam tahapan

⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta, PT. Sinar Grafika, 2006, hlm. 41

⁵ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm 97

⁶ *Ibid*, hlm 98.

⁷ I Made Soewandi. *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*. Yayasan gloria, Yogyakarta, 2005, hlm 65

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

melakukan lelang antara lain adanya jual beli barang, dilakukan secara terbuka, penawaran harga secara tertulis dan lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelum dilakukannya lelang harus adanya pengumuman lelang di media masa dalam jangka waktu tertentu, dilakukan dihadapan Pejabat Lelang atau Balai Lelang.

Setelah dilakukannya semua tahapan dalam proses lelang langkah selanjutnya Pejabat Lelang membuat risalah lelang berupa berita acara pelaksanaan lelang berupa akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, akta ini berisikan mengenai harga lelang sebagai harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Penjualan secara lelang memiliki kelebihan dan keunggulan karena lelang dilakukan bersifat Built in Control, Objektif, Kompetitif dan Otentik:⁸

1. Build in Control, kelebihan ini dikarenakan lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan karena lelang harus diumumkan, dilaksanakan didepan umum. Pelaksanaan lelang dilakukan dibawah pengawas umum bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet*.
2. Objektif, keunggulan ini dikarenakan lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang yang artinya mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.
3. Kompetitif, kelebihan lelang menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.
4. Otentik, keunggulan dalam pelaksanaan lelang yang menghasilkan risalah lelang. pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang yang telah ditentukan, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang dapat digunakan untuk melakukan balik nama atas sertifikat objek tersebut.

⁸ Hery Shietra, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, citra Aditya bakti, bandung, 2015, hlm 45.

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”.⁹

Hak atas tanah merupakan hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak yang mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diatas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah 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 UU dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang 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.¹⁰

Hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak jaminan dengan melakukan lelang didepan umum. Tentunya hal ini dapat dilakukan dengan adanya perjanjian antara kreditur dan debitur, yang mana jika debitur cidera janji, maka kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan dengan cara lelang.¹¹

⁹ Yudha Cahya Kumala. *Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia)*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2020, hlm 14

¹⁰ Rahmat Ramadhani. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”. *IJRS: International Jurnal Sosial & Ekonomi*, Vol.2, No.1. Tahun 2021, hlm 32

¹¹ M. Khoidin. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitla, 2017, hlm 89.

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

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 wanprestas”.

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, diper tegas 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. 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

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.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas terdapat beberapa permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini, Adapun permasalahan yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana hubungan hukum antara pemenang lelang dengan status hak atas tanah yang menjadi objek lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang digugat?

C. Metode Penelitian

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.¹² Adapun yang menjadi bahan-bahan dalam penelitian ini, antara lain:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan yang diambil dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan lainnya yang terkait dengan penelitian ini. 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.
- b. Bahan hukum sekunder ialah bahan yang digunakan dalam penelitian ini seperti tulisan, jurnal serta buku yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

Bahan hukum tersier bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan skunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, Internet.¹³

¹² Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung, Alfabeta, 2017, hlm 67.

¹³ Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Satu, Cetakan Ketujuh. Jakarta, Rajawali Pers, 2013, hlm 119.

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH
YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

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

Indonesia sebagai negara hukum memiliki ketentuan perundang-undangan yang menjadi dasar sebagai pedoman dalam kehidupan bermasyarakat, agar segala perbuatan dan tingkah laku dalam bermasyarakat tidak melanggar norma yang ada dan tidak merugikan hak pribadi orang lain yang berhubungan dengan hak kepribadian itu sendiri.

Tanah merupakan komoditi penting bagi kehidupan manusia, kepemilikan atas tanah menjadi sangat penting guna memajukan harkat dan martabat warga negara. Kebutuhan atas tanah menjadi sangat penting bagi manusia baik dalam fungsinya sebagai sarana mencari penghidupan yaitu sebagai pendukung mata pencaharian dalam bidang pertanian untuk Perkebunan, peternakan, industri, pariwisata serta sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.¹⁴

UUPA memberi tanggung jawab kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian letak, batas-batasnya. UUPA memiliki tujuan utama bukan hanya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat.

Kepastian merupakan keadaan yang pasti, ketentuan/ketetapan. Hukum secara hakikatnya harus adanya pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman berperilaku dan adil karena pedoman kelakuan harus menunjang tatanan yang dinilai wajar. Kepastian hukum pertanyaan yang bisa dijawab secara normatif bukan secara sosiologis.¹⁵

¹⁴ M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, Djauhari, "Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok", *jurnal akta*, vol 5 no 1 januari 2018, hlm 43

¹⁵ Dominikus Roto, *filsafat hukum mencari dan memahami hukum*, laksana pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59.

Lelang adalah jual beli yang dilakukan secara sah yang menyebabkan adanya perpindahan hak dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang yang berwenang. Risalah lelang sebagai akta autentik dikeluarkan oleh Pejabat Lelang yang menjadi dasar atas kepemilikan objek lelang yang telah dikenakan oleh pemenang lelang dalam penyelenggaraan lelang sebagaimana mestinya.

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.¹⁶

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 berikut:¹⁷

1. Penjualan di muka 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 pembeli tidak dapat menolak ataupun 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.
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.

¹⁶ Yudha Cahya Kumala, *Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia)*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2020, hlm 288

¹⁷ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung, Mandar Maju, 2018. hlm 106

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

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 sipemenang lelang selaku pembeli.

Tahapan selanjutnya ialah mendaftarkan objek lelang yang dimenangkan dalam hal ini hak atas tanah yang dilakukan pendaftaran. Dalam Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk membuat suatu peraturan pemerintah yang kelak dapat menjamin kepastian hukum atas tanah bagi setiap pemiliknya, oleh karena itulah diperlukannya pendaftaran hak atas tanah.

Pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 PP No 27 tahun 1997 menyatakan bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan perjanjian serta pemeliharaan 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.

Adanya tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum hak atas tanah jika dikaitkan dengan kepastian hukum, oleh karena itu pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan jelas dan mudah menunjukkan siapa pihak yang berhak pada hak atas tanah tersebut.

Tanah yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang, maka status tanah yang menjadi objek lelang telah terdaftar sebagai hak milik pihak kreditur yang menjadi tanah tersebut sebagai objek hak tanggungan. Ketika tanah tersebut ikut dijual lelang maka hak atas tanah akan berpindah ke pemenang lelang yang menawar harga tertinggi, setelah pemenang lelang telah ditetapkan selanjutnya pemenang lelang melakukan balik nama atas sertifikat tanah yang akan terdaftar atas nama pemenang lelang itu sendiri.

Akta risalah lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang, selanjutnya pemenang lelang segera melakukan pendaftaran hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pergantian nama atas sertifikat tanah serta mendaftarkan tanah tersebut sebagai sertifikat baru yang menjadi nama pemenang lelang. Langkah ini merupakan cara agar kepemilikan hak atas tanah dapat sah secara hukum menjadi milik pemenang lelang.

Adapun cara yang dapat dilakukan dalam permohonan balik nama atas sertifikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang dimenangkan oleh pemenang lelang dalam proses pelelangan, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan balik nama yang didasarkan lelang, antara lain:

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 diserahkannya sertipikat.
4. Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat bukti yang dapat mneunjukkan kepemilikan hak atas tanah itu.
5. Bukti identitas pembeli lelang.
6. Bukti pelunasan harga pembelian.

Setelah melakukan proses balik nama, maka secara utuh tanah objek lelang sudah secara sah berpindah haknya menjadi milik dari pemenang lelang dan hak para pihak sebelumnya sudah gugur dengan adanya perpindahan hak.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Digugat oleh Pihak Ketiga

Pada prinsipnya pelaksanaan lelang dapat ditunda atau dibatalkan. Penundaan dan pembatalan harus dengan keputusan/penetapan pengadilan/atas permintaan penjualan. Penundaan dan atau pembatalan yang ditunda oleh penjual harus diajukan secara tertulis kepda KPKNL dan jangka waktu selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal lelang, tetapi tidak diperkenankan untuk penundaan/pembatalan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁸

¹⁸ Padian Adi, "Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian", *Iuris Studia, Jurnal Kajian Hukum* Vol.1 No.1. Juni 2020, hlm 26.

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada tidak dapat dibatalkan, apabila adanya pihak lain yang merasa tidak puas dan kurang cocok dengan ketetapan dalam lelang dapat melakukan gugatan kepada pihak pemenang lelang. Pemenang lelang yang beritikad baik dengan melakukan kewajibannya sebagai pemenang lelang membayar sesuai dengan nilai yang telah ditentukan dan menerima manfaat dari objek lelang.

Tanah yang merupakan objek lelang kemudian didaftarkan balik nama menjadi milik pemenang lelang, selanjutnya ada gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan. Pemenang lelang memiliki bukti yang kuat sebagai pemilik dari hak milik atas tanah tersebut. Apabila tetap adanya gugatan dari pihak lain maka dalam sengketa dapat diselesaikan melalui 3 cara, yaitu:¹⁹

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 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.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 293/KMK.09/1993, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang

¹⁹ Abdurrahman Konoras. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Depok, PT. Raja Grafindo Persada, 2017, hlm 36.

telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

Jaminan mengenai kepastian hukum 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

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

Penjualan lelang berawal dari eksekusi barang jaminan yang dilaksanakan oleh pihak yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Eksekusi barang jaminan terjadi ketika debitur cidera janji atas perjanjian kredit yang telah disepakati, sehingga pihak kreditor sebagai pemegang HT berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

Kreditor memiliki hak *preferen* sebagai pemegang HT untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan. Hak *preferen* dalam perjanjian kredit dengan jaminan HT yang dimiliki kreditor, menjadikan bank sebagai kreditor memiliki hak untuk mendahului kreditor-kreditor lain untuk pelunasan utang debitur.

HT tetap dibebani objek HT di mana benda berada, kreditor berhak untuk melakukan eksekusi walaupun objek hak tanggungan telah berpindah tangan kepada pihak lain. Hak ini wajib untuk terlebih dahulu diperjanjikan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengenai hak atas tanah.²⁰ Syarat yang harus ada didalam APHT dalam Pasal 11 UUHT ayat 1 menyatakan bahwa:

- a. Nama dan identitas dan pemberi Hak Tanggungan.

²⁰ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2005, hlm. 207

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH
YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 (1).
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Syarat pada ketentuan yang diatur dalam pasal 11 UUHT ayat 1 harus dipenuhi dalam pembuatan APHT sehingga recapainya syarat sah untuk APHT, apabila tidak ada syarat yang tidak terpenuhi dan tidak dicantumkan mengakibatkan APHT batal demi hukum. Semua persyaratan yang telah ditetapkan dan dipenuhi memberikan hak kepada kreditor untuk melakukan sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang lahir karena undang-undang telah menentukan hal tersebut.

Setelah dilakukannya eksekusi maka tahapan yang akan dilakukan selanjutnya ialah proses penjualan lelang yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Balai Lelang. Setiap pelaksanaan lelang wajib dilakukan dihadapan Pejabat Lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah mendapatkan penawaran tertinggi dalam proses lelang dianggap sebagai pembeli atau pemenang lelang terhadap objek yang ditawarkan, pemenang lelang wajib untuk melengkapi segala persyaratan yang telah ditentukan untuk melakukan pembayaran yang diwajibkan. Peralihan hak kepada pemenang lelang terjadi pada saat segala persyaratan dalam lelang telah dilengkapi dan dipenuhi oleh pemenang lelang yang akhirnya dibuktikan dengan adanya surat keterangan pelunasan yang telah dikeluarkan oleh kantor lelang yang menyelenggarakan proses pelelangan tersebut.²¹

Eksekusi terhadap HT dapat dilawan oleh debitor maupun pihak ketiga apabila merasa adanya kerugian terhadap eksekusi HT. Pihak ketiga dapat mengajukan gugatan dengan memenuhi syarat penggugat dapat membuktikan

²¹ Muhammad Algifarri, dkk, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau dari Hukum Jaminan", *Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi: Dialogia Luridica*, Volume 11, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2020, hlm. 126

bahwa objek lelang merupakan hak miliknya. Pengajuan yang dilakukan didasarkan Pasal 195 ayat 6 HIR menyatakan bahwa Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan. Pihak ketiga merupakan pihak yang akan dieksekusi atau penjamin dalam perjanjian kredit antara debitor dan kreditor.

Pembatalan lelang dapat ditinjau dari sebelum pelaksanaan lelang maupun setelah pelaksanaan lelang. Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diajukan oleh penjual tidak menimbulkan akibat hukum terhadap penjual ataupun pembeli. Pembatalan ini dilakukan apabila adanya itikad baik oleh debitor untuk melakukan pelunasan hutang kepada kreditor, jika perbuatan ini disetujui oleh penjual lelang (kreditor) dapat melakukan permohonan pembatalan lelang sebelum dilaksanakan proses pelelangan.

Keputusan Menteri Keuangan menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, lelang dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan apabila pada saat eksekusi dapat membuktikan bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam perundang-undangan yang ada.

Pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang membuat pihak pemenang lelang merasa dirugikan. Teori perlindungan hukum menyatakan pemenang lelang yang beritikad baik berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang wajib diberikan perlindungan hukum

Perlindungan hukum juga dapat ditemukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg No. 821K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembeli yang melakukan pembelian suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang sebagaimana mestinya.

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dibagi menjadi dua macam ialah perlindungan hukum secara preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif kepada pemenang lelang adalah bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa yang diakibatkan dari objek lelang. perlindungan hukum preventif, yaitu yang diberikan oleh Vendu Reglement diatur dalam Pasal 42 yang menetapkan bahwa setiap pemenang lelang berhak untuk mendapatkan salinan atau kutipan berita acara lelang atau yang biasa disebut dengan risalah lelang. Risalah lelang 75 merupakan akta otentik yang dapat dipersamakan dengan akta notaris.²²

Perbuatan hukum yang dilakukan terhadap pembeli lelang dengan maksud untuk menyelesaikan suatu permasalahan mengenai barang lelang disebut dengan perlindungan hukum yang bersifat represif. Dapat dilakukan suatu bentuk perlindungan hukum secara represif kepada pemenang lelang apabila debitur pemilik jaminan tidak mau menyerahkan objek dengan sukarela. Terdapat ketentuan yang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang jika pemilik jaminan menolak untuk menyerahkan objek lelang. Tanpa perlu menempuh jalur hukum, Hal ini dapat dilakukan dengan mengajukan petisi kepada Ketua Pengadilan Negeri agar eksekusi dihentikan.²³

Pemenang lelang yang mendapatkan suatu perlindungan hukum didapatkan adanya asas-asas didalam lelang antara lain adanya asas kepastian hukum dan asas keadilan terhadap para pihak, sehingga hal ini dapat menjadi jaminan adanya perlindungan hukum yang didapatkan para pihak dalam terselenggaranya pelaksanaan lelang.

Pemenang lelang yang beritikad baik dan tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi pada objek lelang, maka pemenang lelang mendapatkan hanya berupa perlindungan hukum apabila adanya gugatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak pemenang lelang yang beritikad baik pada pembelian lelang. Apabila pemenang lelang telah melakukan balik nama atas objek lelang yang dimenangkan dalam lelang, maka perlindungan hukum bagi

²² Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 156

²³ Christin Natalia Tambunan, Atik Winanti, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang", *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 5 No. 1 2024, hlm 825

pemenang lelang dapat ditemui dalam dalam PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan turunan dari UUPA yang mengatur sistem pertanahan di Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa tanah yang diperoleh melalui lelang kemudian ingin dilakukan balik nama, maka harus didaftarkan berdasarkan dengan bukti kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat yang berwenang Pejabat Lelang. Terbitnya sertifikat yang didasari oleh risalah lelang, maka status tanah beserta semua perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah tersebut dijadikan sebagai alat bukti yang kuat dalam hal kepemilikan atas tanah.

Perlindungan hukum represif yang diberikan kepada pemenang lelang ialah bentuk perlindungan yang bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa yang sedang terjadi yang ditangani oleh peradilan. Pasal 200 ayat 11 dan Pasal 218 ayat 2 Rbg, ketika objek lelang yang pihaknya tidak mau dieksekusi untuk mengosongkan ataupun meninggalkan objek lelang, maka pemenang lelang melalui ketua pengadilan meminta juru sita untuk melakukan pengosongan terhadap barang atau objek lelang yang dimenangkan oleh pemenang lelang.

Perlindungan hukum represif diatur juga dalam Pasal 1365 KUHPerdara ketika adanya pembatalan lelang yang diakibatkan oleh adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual/kreditor, karena adanya kelalaian dalam perjanjian kredit sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pemenang lelang. Adanya hal ini memberikan suatu kekuasaan bagi pemenang lelang untuk mengajukan gugatan ganti rugi terhadap penjual lelang yang memiliki barang objek lelang.

E. Penutup

1. 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

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

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, si pemenang lelang masih harus mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan di wilayahnya guna melakukan ganti nama atas sertifikat tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut dengan sertifikat yang baru atas nama si pemenang lelang, agar tanah tersebut secara hukum sah menjadi milik si pemenang 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.

2. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang digugat oleh penjamin belum sepenuhnya memperoleh perlindungan hukum, termasuk ketika pemenang lelang telah melakukan balik nama karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah penguasaan atas tanah baru akan secara utuh diperoleh apabila jika dalam waktu 5 (lima) tahun setelah dilakukannya pemindahan hak milik atas tanah tersebut tidak ada pengajuan keberatan terkait penerbitan sertifikat tanah tersebut serta terkait risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang hanya merupakan akta autentik terhadap perbuatan hukum dalam pelaksanaan lelang dan tidak memuat dengan jelas terkait tanggung jawab penjual dan pejabat lelang sehingga tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas penguasaan objek lelang.

F. Daftar Pustaka

Buku

- Abdurrahman Konoras. *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan*. Depok, PT. Raja Grafindo Persada, 2017
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Satu, Cetakan Ketujuh. Jakarta, Rajawali Pers, 2013
- As. Mahmoeddin, *Etika Bisnis Perbankan*, Cet.1, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1994

- CST Kansil, Christine, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2000
- Dominikus Roto, *filasfat hukum mencari dan memahami hukum*, laksbang pressindo, Yogyakarta, 2010
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1, Cet.4, Jakarta, PT. Rajagrafindo, 2008
- Hery Shietra, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, citra Aditya bakti, bandung, 2015
- I Made Soewandi. *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*. Yayasan gloria, Yogyakarta, 2005
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum hak atas tanah di Indonesia*, arloka, suarabaya, 2002
- Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung, Alfabeta, 2017
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2005
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2007
- M. Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2018
- M. Khoidin. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya, Laksbang Yustitla, 2017
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta, PT. Sinar Grafka, 2006
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung, Mandar Maju, 2018
- Rachmadi Usman. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2015
- Rahmat Ramadhani. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV. Pustaka Prima, 2019
- Risadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media, 2013.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, UT, Jakarta, 1988
- Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, PT. Gramedia, 1993.
- Yudha Cahya Kumala. *Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia)*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2020

JURNAL

- Christin Natalia Tambunan, Atik Winanti, “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 5 No. 1 2024

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH
YANG DIGUGAT OLEH PIHAK LAIN

Singgih Baswedan

- Faisal Riza. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanafaatan Teknologi Informasi", didalam DE LEGA LATA: *Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.1. Januari-juni, 2019
- Muhammad Algifarri, dkk, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau dari Hukum Jaminan", *Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi: Dialogia Luridica*, Volume 11, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2020
- M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, Djauhari, "Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok", *jurnal akta*, vol 5 no 1 januari 2018
- Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *IJRS: International Jurnal Sosial & Ekonomi*, Vol.2, No.1. Tahun 2021
- Padian Adi, "Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian", *Iuris Studia, Jurnal Kajian Hukum* Vol.1 No.1. Juni 2020
- Widia Ulan Dini, Sudiarto & Aris Munandar, "Status Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Diperoleh Melalui Pelelangan Obyek Hak Tanggungan", *Jurnal IUS*, Vol. V No. 2, Agustus 2017
- Zainuddin. "Melindungi Nelayan Dari Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum". dalam DE LEGA LATA: *Jurnal Ilmu Hukum* Vol.6 No.2. Juli – Desember, 2021