

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG EKSEKUSI
YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG
(Tinjauan Yuridis Perkara Nomor 194/Pdt.G/2021/PN.Bpp.)**

***LEGAL PROTECTION OF EXECUTION AUCTION BUYERS WHO
CANNOT CONTROL THE AUCTION OBJECT
(Juridical Review Case Number 194/Pdt.G/2021/PN.Bpp.)***

Muhammad Nadzir, Toni Agus Wijaya

Program Pascasarjana Magister Hukum, Universitas Balikpapan
Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan
E-mail: caknadzir@yahoo.co.id, wijaya.bankum@gmail.com

ABSTRAK

Peran lelang dalam fungsi publik diantaranya sebagai sarana penegakan hukum (*law enforcement*) yang digunakan oleh lembaga perbankan selaku pihak kreditur untuk melakukan eksekusi atas agunan debitur yang kreditnya macet. Penelitian ini membahas pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dilaksanakan melalui KPKNL terdapat permasalahan Pembeli lelang yang tidak bisa menguasai objek lelang, kemudian juga digugat dan dituntut untuk membayar ganti rugi oleh pihak debitur selaku pemilik objek jaminan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT yang tidak dapat menguasai objek lelang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan teori dan peraturan perundang-undangan dengan menggunakan sumber bahan hukum data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer dan didukung bahan hukum sekunder dan tersier. Teknik penelitian hukum ini melalui pengumpulan bahan hukum dengan membaca, mempelajari, mengidentifikasi dan menganalisis khususnya mengenai ketentuan yang berlaku terkait lelang dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang. Sifat penelitian ini deskriptif melalui analisis kualitatif yang berupaya untuk memberikan gambaran atas suatu permasalahan tertentu yang kemudian dikaji dan dianalisis untuk mendapatkan kesimpulan dan saran atas permasalahan tersebut. Hasil pembahasan diketahui bahwa bagi pembeli lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT yang tidak dapat menguasai objek lelang, telah terdapat perlindungan hukum preventif dan represif bagi pembeli lelang yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Lelang, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The role of auctions in public functions includes as a means of law enforcement which is used by banking institutions as creditors to execute debtor collateral with bad credit. This study discusses the implementation of the execution auction of Article 6 of the Mortgage Act (UUHT) which was carried out through the KPKNL, there is a problem that the auction buyer cannot control the auction object, then is also sued and required to pay compensation by the debtor as the owner of the collateral object. This research was conducted to determine the legal protection for buyers of execution auctions based on Article 6 UUHT who cannot control the object of the auction. This study uses a normative legal research method through a theoretical approach and statutory regulations using secondary sources of legal data sourced from primary legal materials and supported by secondary and

tertiary legal materials. This legal research technique is through collecting legal materials by reading, studying, identifying and analyzing, especially regarding the applicable provisions related to auctions and legal protection for auction buyers. The nature of this research is descriptive through qualitative analysis which seeks to provide an overview of a particular problem which is then studied and analyzed to obtain conclusions and suggestions for the problem. The results of the discussion show that for auction buyers based on Article 6 UUHT who cannot control the auction object, there has been preventive and repressive legal protection for auction buyers regulated in laws and regulations and jurisprudence.

Keywords: Legal Protection, Auction Buyer, Mortgage

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu pengikatan objek jaminan kredit yaitu Hak tanggungan yang merupakan hal terpenting bagi Bank untuk menyalurkan kreditnya kepada masyarakat dalam rangka memegang prinsip kehati-hatian, sehingga apabila debitur ingkar janji (wanprestasi) atas apa yang telah diperjanjikan, maka Bank selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak preferen (hak yang diutamakan) untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan yang telah diikat hak tanggungan sebagai pembayaran/pelunasan atas kredit yang telah diberikan. Penyelesaian eksekusi hak tanggungan oleh pihak Bank selaku kreditur itu sendiri telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUHT yang menjelaskan bahwa:

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, salah satu penyelesaian eksekusi hak tanggungan oleh pihak Bank sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a yaitu mengacu pada Pasal 6 UUHT yang menyatakan “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”. Dengan demikian apabila terdapat debitur yang wanprestasi, maka Bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada KPKNL.

Eksekusi yang dilakukan oleh Bank berupa pelelangan umum sehingga debitur juga tidak akan dirugikan. Hasil 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 debitur.¹ Pembeli lelang atas objek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT seharusnya berhak memiliki objek lelang yang telah dibelinya melalui KPKNL, namun dalam praktiknya terdapat pembeli lelang tersebut yang tidak dapat menguasai objek lelang karena masih dikuasai oleh pihak debitur dan pihak pembeli lelang juga digugat perdata dan dituntut ganti rugi oleh pihak debitur selaku pemilik objek lelang sebagaimana perkara nomor 194/Pdt.G/2021/PN.Bpp., di Pengadilan Negeri Balikpapan.

Kasus ini berawal saat MRD selaku Debitur melakukan peminjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Balikpapan Sudirman (selanjutnya disebut BRI Cabang Balikpapan) sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 31 Januari 2017 dihadap Notaris dengan objek jaminan yang telah diikat hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 66/2017 tanggal 07 Maret 2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1395/2017. Dalam perjalanannya MRD telah wanprestasi, kemudian atas objek jaminan tersebut oleh BRI Cabang Balikpapan diajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui KPKNL Balikpapan yang dilaksanakan pada tanggal 30 Maret 2021 bertempat di KPKNL Balikpapan, dimana atas objek jaminan tersebut telah laku terjual dengan pembeli lelang AHR. Selanjutnya pada saat pembeli lelang ingin menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya, debitur tidak mau pergi/mengosongkan objek lelang secara sukarela, bahkan MRD (debitur) dan istrinya RSI mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai register perkara perdata nomor 194/Pdt.G/2021/PN.BPP., tanggal 13 Oktober 2021 dimana pembeli lelang juga ikut digugat selaku Tergugat III. Adanya gugatan tersebut oleh pihak debitur kepada BRI Cabang Balikpapan selaku Tergugat I, KPKNL Balikpapan selaku Tergugat II, AHR selaku Tergugat III dan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Tergugat IV bertujuan untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan agar menjatuhkan putusan yang antara lain menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan Cacat Hukum/Tidak Sah, menyatakan Tergugat III selaku pembeli lelang beritikad buruk atau beritikad tidak baik, serta menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil.

Dengan demikian seharusnya dari ketentuan hukum yang ada, pihak pembeli lelang dapat langsung menguasai objek lelang, namun terdapat adanya konflik norma/kekaburan hukum atau bahkan kekosongan hukum, dimana debitur tidak bersedia menyerahkan objek lelang secara sukarela yang kemudian mengajukan gugatan melalui Pengadilan. Hal tersebut tentunya

¹ M. Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata Edisi Kedua*, Jakarta, PT. Sinar Grafika, hlm. 41

akan merugikan pembeli lelang karena tidak jelasnya kepastian hak pembeli lelang untuk dapat langsung menguasai objek lelang yang dibelinya.

Peraturan lelang yang ada selama ini kurang mendukung perkembangan lelang sebagai lembaga jual beli dan kurang memberi perlindungan kepentingan hak-hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya, karena hukum lelang yang ada kurang memiliki suatu kualitas “normatif” yang umum, berlaku bagi semua perkara-perkara yang serupa, sanksi yang tidak jelas dan kurang sistematis. Peraturan-peraturan dibidang lelang sebagai suatu sistem pemikiran normatif yang logis, rasional belum dapat memecahkan suatu problem praktis yang bersifat hukum pada prinsipnya dapat dipecahkan menurut hukum, seperti terbukti dengan tidak jelasnya kepastian hak pembeli lelang.²

Pada saat Pembeli Lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya terlebih Pembeli lelang juga digugat di Pengadilan oleh pihak debitur selaku pemilik jaminan, maka sudah sepatutnya terdapat suatu Peraturan Perundang-Undangan (selanjutnya disebut Peraturan PerUUan) yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada Pembeli Lelang, oleh karena pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hanya melakukan pembelian objek lelang melalui lembaga negara (KPKNL) sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku atas pelaksanaan penegakan hukum berupa eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT. Akan tetapi yang terjadi adalah perlindungan hukum dan kepastian hukum yang diberikan oleh Peraturan PerUUan terhadap pembeli lelang tersebut masih kurang/belum memadai, sehingga dalam kasus di atas, pembeli lelang merasa dirugikan dan kurang dilindungi. Agar eksistensi pelaksanaan lelang khususnya dalam fungsi publik terkait penyelesaian penegakan hukum pelaksanaan eksekusi yang diamanatkan dalam Pasal 6 UUHT dapat berjalan dengan baik serta menjadi suatu nilai tersendiri yang diminati masyarakat pada umumnya, maka sudah sewajarnya Peraturan PerUUan mengatur perlindungan dan kepastian hukum bagi pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang dimaksud.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, Penulis akan mengkaji dan meneliti tentang “Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Tinjauan Yuridis Perkara Perdata Nomor 194/Pdt.G/2021/PN.BPP)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka penulis akan merumuskan masalah yaitu, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang?

C. Metode

² M. Yahya Harahap, *Op.cit.*, hlm. 180

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan teori dan peraturan perundang-undangan dengan menggunakan sumber bahan hukum data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer dan didukung bahan hukum sekunder dan tersier. Teknik penelitian hukum ini melalui pengumpulan bahan hukum dengan membaca, mempelajari, mengidentifikasi dan menganalisis khususnya mengenai ketentuan yang berlaku terkait lelang dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, risalah lelang nomor 84/60/2021 dan penanganan kasus perkara nomor 194/Pdt.G/2021/PN.BPP. Sifat penelitian ini deskriptif melalui analisis kualitatif yang berupaya untuk memberikan gambaran atas suatu permasalahan tertentu yang kemudian dikaji dan dianalisis untuk mendapatkan kesimpulan dan saran atas permasalahan tersebut.

D. Tinjauan Pustaka

1. Pembeli

Berdasarkan Pasal 1 angka 52 PMK 213/PMK.06/2020, Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, Pembeli diberi waktu selama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang untuk melakukan pelunasan kewajiban pembayaran lelang yang meliputi harga lelang, bea lelang dan pajak penghasilan (PPh) yang disetorkan melalui rekening KPKNL. Selain membayar pelunasan melalui rekening KPKNL, Pembeli lelang eksekusi Pasal 6 UUHT juga melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai ketentuan yang berlaku di setiap daerah kabupaten/kota/propinsi. Selanjutnya setelah melakukan pelunasan kewajiban pembayaran lelang yang dibuktikan dengan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL dan menyerahkan bukti setor BPHTB, maka Pembeli lelang akan memperoleh Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL sebagai Akta Jual Beli yang digunakan untuk keperluan pendaftaran balik nama di kantor pertanahan setempat, dalam rangka penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikannya.

2. Lelang Eksekusi

Sesuai Pasal 1 angka 1 peraturan pelaksanaan lelang yang berlaku saat ini yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213), Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Dalam Pasal 2 PMK 213, Jenis Lelang terdiri dari Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Sebagaimana Pasal 1 angka 5 PMK 213, Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Adapun lelang eksekusi dalam hal ini berupa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan jika debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati, sehingga hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan sebagaimana tata cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

3. Hak tanggungan

Sesuai Pasal 1 angka 1 UUHT telah dijelaskan pengertian hak tanggungan:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Penjelasan terkait lelang eksekusi hak tanggungan sebelumnya didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa: “(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.”

Dalam pembahasan penelitian ini hanya mengkaji pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan “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”. Dimana atas permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT ini dimohonkan pelaksanaan eksekusinya oleh pemegang Hak Tanggungan melalui KPKNL.

4. Tidak Dapat Menguasai

Menurut KBBI, definisi menguasai yaitu: a. berkuasa atas (sesuatu); memegang kekuasaan atas (sesuatu); b. mengenakan kuasa (pengaruh dan sebagainya) atas; dapat mengatasi keadaan; c. mengurus; d. menahan; mengendalikan; e. mampu sekali dalam bidang ilmu.⁴

Dalam penelitian ini tidak dapat menguasai adalah tidak bisa berkuasa atas (sesuatu); tidak bisa memegang kekuasaan atas (sesuatu). Sesuatu dalam penulisan penelitian ini merupakan Objek Lelang. Dengan

³ Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 163

⁴ Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, sesuai definisi di <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/menguasai> , diakses tanggal 14 April 2022

demikian tidak dapat menguasai ini merupakan tidak bisa berkuasa atas objek lelang secara fisik.

5. Objek lelang

Menurut KBBI, definisi Objek yaitu: a. hal, perkara, atau orang yang menjadi pokok pembicaraan; b. benda, hal, dan sebagainya yang dijadikan sasaran untuk diteliti, diperhatikan, dan sebagainya; c. nomina yang melengkapi verba transitif dalam klausa, misalnya *teh manis* dalam kalimat *Kiki minum teh manis*; d. hal atau benda yang menjadi sasaran usaha sambilan; e. titik atau himpunan yang bertindak sebagai sumber cahaya bagi suatu lensa, cermin, atau bagi suatu sistem lensa.⁵

Dalam penelitian ini objek adalah benda, hal, dan sebagainya yang dijadikan sasaran untuk diteliti. Dengan demikian objek lelang dalam penelitian ini merupakan tanah atau tanah berikut bangunan yang telah diikat hak tanggungan kemudian dijual melalui lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.

II. Pembahasan

A. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

Perlindungan hukum kepada warga negara merupakan prinsip dasar yang harus ada dalam pembuatan kebijakan-kebijakan suatu negara. Dalam suatu negara, terdapat hubungan antara negara dengan warga negaranya yang melahirkan hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum ini melingkupi dua sisi, di satu sisi merupakan hak bagi warga negara dan di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi Negara. Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945 yang menyatakan Negara Indonesia adalah Negara hukum. Pasal 28 D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 mempertegas perlindungan hukum dimaksud yang menyatakan “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Perlindungan hukum kepada warga negara merupakan suatu hak, tidak terkecuali bagi pembeli lelang. Pembeli lelang ini merupakan warga Negara Indonesia juga perlu diberikan perlindungan dan kepastian hukum agar lelang yang memiliki fungsi publik dan fungsi privat dapat terjaga eksistensinya sebagai instrument jual beli yang handal, aman dan terpercaya. Adanya jaminan perlindungan hukum dalam melakukan pembelian lelang melalui pelelangan umum/kantor lelang negara (KPKNL), akan membuat pembeli lelang mendapatkan kepastian hukum terhadap hak pembeli lelang untuk memiliki dan menguasai objek lelang yang telah dibelinya secara hukum maupun secara fisik, sehingga menjadikan pembeli lelang merasa aman dan

⁵Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, sesuai definisi di <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/objek>, diakses tanggal 14 April 2022

nyaman, baik secara pikiran, tenaga, waktu dan biaya dari gangguan dan berbagai ancaman ataupun gugatan dari pihak lain.

Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga selaku pembeli lelang dapat dikatakan masih terbilang minim terlebih di dalam UUHT yang lebih menekankan pada perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur. Dalam tatanan praktik seharusnya perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi Pasal 6 UUHT harus sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi lagi permasalahan pihak debitur pemilik jaminan yang tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela. Hal ini sangat terlihat kurang rasional, mengingat pembelian objek hak tanggungan melalui pelelangan umum/kantor lelang negara oleh pembeli lelang ini merupakan tindak lanjut pelaksanaan eksekusi yang telah diatur/ditentukan oleh suatu Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan kata lain pembeli lelang ini membantu menyelesaikan permasalahan baik bagi debitur (menyelesaikan hutang) juga kreditur (sebagai pembayaran atas kredit yang telah disalurkan), namun tidak mendapatkan suatu perlindungan berupa kepastian hukum untuk memiliki dan menguasai barang yang telah dibelinya.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut⁶. Philipus M. Hadjon memberikan definisi perlindungan hukum diartikan sebagai tindakan melindungi atau memberikan pertolongan kepada subyek hukum dengan perangkat-perangkat hukum. Bila melihat pengertian perlindungan di atas, maka dapat diketahui unsur-unsur dari perlindungan hukum, yaitu: subjek yang melindungi, objek yang akan dilindungi, alat/instrumen maupun upaya yang digunakan untuk tercapainya perlindungan tersebut⁷. Lebih lanjut menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu:⁸

1. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
2. Perlindungan hukum represif yang bertujuan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

Berdasarkan teori perlindungan menurut Philipus M. Hadjon di atas dan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta yurisprudensi yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, maka perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat dilakukan secara preventif maupun represif, sebagai berikut:

⁶ Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta, Kompas, hlm. 121

⁷ Philipus M. Hadjon (et.al.), 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, hlm. 10

⁸ Philipus.M. Hadjon, 1988, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm. 5

1. Perlindungan hukum preventif ini merupakan perlindungan yang diberikan kepada pembeli lelang sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Beberapa perlindungan hukum preventif bagi pembeli lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT yang termuat dalam peraturan perUUan, antara lain:
 - a. Dalam *Vendu reglement* dan PMK 213, antara lain:
 - 1) Sebelum menetapkan jadwal lelang, atas permohonan lelang yang diajukan oleh Pemohon lelang akan dilakukan penelitian dokumen persyaratan lelang sesuai legalitas formal subjek dan objek lelang oleh Pejabat Lelang. Hal ini untuk meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang, sehingga dapat ditindaklanjuti dengan penetapan jadwal lelang (Pasal 1 angka 10 dan Pasal 11 PMK 213);
 - 2) Penjual bertanggung jawab baik itu terkait keabsahan kepemilikan, dokumen persyaratan lelang, pengumuman lelang, nilai limit, penyerahan barang, sampai adanya gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta tuntutan ganti rugi. Hal ini memastikan bahwa Pemohon lelang/penjual merupakan orang yang berhak menjual objek lelang dan siap bertanggung jawab terkait pelaksanaan lelang atas objek lelang yang diajukannya (Pasal 13 ayat (1) PMK 213);
 - 3) Penetapan nilai limit oleh pihak pemohon lelang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi, hal ini dilakukan agar tidak ada yang dirugikan baik itu dipihak kreditur maupun debitur (Pasal 51 PMK 213);
 - 4) Publikasi lelang oleh pihak penjual dan penyelenggara lelang, sebagai bentuk transparansi atas pelaksanaan lelang, dimana pihak pembeli lelang sebelum melakukan penawaran tentunya sudah mengetahui kondisi objek lelang dengan sebenar-benarnya dan dapat menarik minat masyarakat luas serta bisa terbentuk sesuai harga pasar (Pasal 53 ayat (1), Pasal 53 ayat (5) dan Pasal 55 ayat (1) huruf e PMK 213);
 - 5) Adanya Surat Keterangan untuk Objek yang dilelang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan. Seperti penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan setempat yang diperlukan sebelum pelaksanaan lelang ini untuk memperjelas status tanah objek lelang, sehingga lebih meyakinkan pejabat lelang atas objek yang akan dilelang (Pasal 31 ayat (1) PMK 213);
 - 6) Apabila terdapat gugatan selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau isteri debitor/pemilik jaminan terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, maka lelang tidak dapat dilaksanakan. Hal ini tentunya sebagai langkahantisipasi agar tidak menimbulkan risiko yang lebih besar jika objek lelang laku terjual kepada pembeli lelang (Pasal 27 ayat (1) PMK 213);

- 7) Pemberian kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, ini sebagai bentuk kepastian hukum atas adanya pelaksanaan lelang (Pasal 42 *Vendu reglement* dan Pasal 93 ayat (2) huruf a PMK 213);
 - 8) Dalam pelaksanaan lelang melalui lelang.go.id yang juga telah didahului adanya pengumuman lelang, Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli olehnya (Lampiran Huruf D Angka 4 huruf f bagian Penawaran Lelang Melalui Aplikasi Lelang PMK 213);
 - 9) Adanya pernyataan dari pemohon lelang yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata/tuntutan pidana maupun tuntutan ganti rugi dikemudian hari terkait pelaksanaan lelang atas objek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT. Hal ini tentunya akan memberikan jaminan perlindungan bagi pihak pembeli lelang (Lampiran Huruf D Angka 4 huruf f bagian Penawaran Lelang Melalui Aplikasi Lelang PMK 213);
 - 10) Pengaturan terkait lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, ini sebagai bentuk jaminan perlindungan dan kepastian hukum atas pelaksanaan lelang (Pasal 25 PMK 213).
- b. Dalam PP 24/1997 dan PMATR 13/2017, antara lain:
- 1) Balik nama sertifikat dapat dilakukan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang, akan memberikan keyakinan bahwa kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli yang sah (Pasal 41 ayat (1) PP 24/1997);
 - 2) Meskipun atas objek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang telah dibeli sedang berperkara, pendaftaran peralihan hak atas objek lelang yang diajukan pembeli lelang tetap dapat dilaksanakan oleh kantor pertanahan (Pasal 35 ayat (3) Per Menteri ATR Nomor 13/2017).
2. Perlindungan hukum represif ini merupakan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli lelang dalam rangka penyelesaian sengketa permasalahan terkait objek lelang. Beberapa perlindungan hukum represif bagi pembeli lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang termuat dalam peraturan perUUan dan Yurisprudensi, antara lain:
- a. Apabila debitur pemilik jaminan tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela
- Meskipun pihak pembeli lelang sudah membayar seluruh kewajiban pelunasan pembayaran lelang dengan memperoleh kutipan risalah lelang serta balik nama sertifikat atas nama pembeli lelang juga telah disahkan oleh kantor pertanahan, pihak pembeli lelang tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan yang dikategorikan secara melawan hukum dalam rangka mengosongkan objek lelang secara paksa. Dengan memperhatikan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) RBG serta SEMA Nomor 4 Tahun 2014 telah diatur suatu bentuk perlindungan bagi pembeli lelang yang intinya apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui

gugatan. Mekanismenya pihak pembeli lelang mengajukan permohonan kepada Kepala KPKNL untuk menerbitkan *Groose* Risalah Lelang dalam rangka keperluan eksekusi pengosongan (Pasal 93 ayat (2) huruf a PMK 213). Selanjutnya pihak pembeli lelang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan lelang ke Ketua Pengadilan Negeri setempat dengan melampirkan dokumen *Groose* Risalah Lelang. Atas permohonan pembeli lelang, maka pengadilan negeri akan menindaklanjuti permohonan eksekusi pengosongan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. Apabila debitur pemilik objek jaminan tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela dan menggugat pembeli lelang Meskipun sertifikat tanah sudah beralih kepemilikan atas nama pembeli lelang dan pihak debitur pemilik objek lelang tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela terlebih juga mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan mengikutsertakan Pembeli lelang sebagai pihak tergugat, maka memperhatikan ketentuan dalam Pasal 244 RV dan Pasal 132 a HIR, maka agar tidak menghabiskan banyak waktu, tenaga dan biaya untuk penyelesaian perkara permasalahan objek lelang yang telah dibelinya, pihak pembeli lelang dalam jawabannya dapat langsung mengajukan gugatan balik kepada pihak penggugat/debitur (rekonvensi), dengan mengajukan permohonan petitum dalam amar gugatan rekonvensi, yang intinya antara lain:

- 1) Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik;
- 2) Menyatakan pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan adalah sah dan mengikat;
- 3) Menyatakan Objek lelang adalah milik Penggugat Rekonvensi yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi melalui lelang;
- 4) Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan, mengosongkan dan menyerahkan objek lelang secara terawat kepada Penggugat Rekonvensi;

Selain itu dalam jawaban perkara, pihak pembeli lelang dapat juga memasukkan ketentuan yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, antara lain:

- 1) Pasal 25 PMK 213, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan;
- 2) SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dalam Rumusan IX menyatakan “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.
- 3) SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Bagian 4 Perdata Umum menegaskan bahwa “Pembelian tanah melalui pelelangan umum merupakan kriteria pembeli yang beritikad baik yang dilindungi Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta”.

- 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menegaskan Bahwa pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi, yaitu:
 - a) Putusan nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007;
 - b) Putusan nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007;
 - c) Putusan nomor 1175 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007; dan
 - d) Putusan nomor 724 PK/Pdt/2008 tanggal 20 Januari 2010.
- c. Apabila terdapat pembatalan lelang oleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

Apabila lelangnya dibatalkan dan pihak pembeli lelang pada akhirnya tidak dapat menguasai objek lelang, maka memperhatikan Pasal 1365, Pasal 1491 dan Pasal 1496 KUHPerdara dan Pasal 13 ayat (1) PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pihak Pembeli lelang dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada pihak penjual lelang dalam hal ini pihak pemohon lelang Pasal 6 UUHT. Hal ini mengingat pihak kreditor ialah pihak yang sangat bertanggungjawab terkait objek lelang sesuai Pasal 13 ayat (1) PMK 213 dan pembayaran hasil bersih lelang dari pihak pembeli lelang juga telah disetorkan oleh KPKNL selaku penyelenggara lelang kepada pihak pemohon lelang/penjual serta adanya surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana maupun segala tuntutan ganti rugi (Lampiran Huruf B Angka 1 huruf b bagian Dokumen Persyaratan Khusus Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT PMK 213).

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan atas rumusan masalah pada bab-bab sebelumnya, maka dapat saya simpulkan bahwa bagi pembeli lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT yang tidak dapat menguasai objek lelang, telah terdapat perlindungan hukum preventif dan represif bagi pembeli lelang yang termuat dalam peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif
 - a. Pemberian kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk proses balik nama di kantor pertanahan (Pasal 42 *Vendu reglement* dan Pasal 93 ayat (2) huruf a PMK 213);
 - b. Balik nama sertifikat dapat dilakukan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang (Pasal 41 ayat (1) PP 24/1997);
 - c. Meskipun atas objek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang telah dibeli sedang berperkara, pendaftaran peralihan hak atas objek lelang yang diajukan pembeli lelang tetap dapat dilaksanakan oleh kantor pertanahan (Pasal 35 ayat (3) Per Menteri ATR Nomor 13/2017);

- d. Penjual bertanggung jawab baik itu terkait keabsahan kepemilikan, dokumen persyaratan lelang, pengumuman lelang, nilai limit, penyerahan barang, sampai adanya gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta tuntutan ganti rugi (Pasal 13 ayat (1) PMK 213);
 - e. Adanya pernyataan Pemohon lelang/Penjual yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata/tuntutan pidana maupun tuntutan ganti rugi dikemudian hari terkait pelaksanaan lelang atas objek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT (Lampiran Huruf D Angka 4 huruf f bagian Penawaran Lelang Melalui Aplikasi Lelang PMK 213);
 - f. Pengaturan terkait lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan (Pasal 25 PMK 213).
2. Perlindungan hukum represif
- a. Apabila debitur pemilik jaminan tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela, maka dengan memperhatikan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) RBG serta SEMA Nomor 4 Tahun 2014, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.
 - b. Apabila debitur pemilik objek jaminan tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela dan menggugat pembeli lelang, maka memperhatikan ketentuan dalam Pasal 244 RV dan Pasal 132 a HIR, agar tidak menghabiskan banyak waktu, tenaga dan biaya untuk penyelesaian perkara permasalahan objek lelang yang telah dibelinya, pihak pembeli lelang dalam jawabannya dapat langsung mengajukan gugatan balik kepada pihak penggugat/debitur (rekonvensi), dengan mengajukan permohonan petitum dalam amar gugatan rekonvensi, yang intinya antara lain:
 - 1) Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik;
 - 2) Menyatakan pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan adalah sah dan mengikat;
 - 3) Menyatakan Objek lelang adalah milik Penggugat Rekonvensi yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi melalui lelang;
 - 4) Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan, mengosongkan dan menyerahkan objek lelang secara terawat kepada Penggugat Rekonvensi;Selain itu dalam jawaban perkara, pihak pembeli lelang dapat juga memasukkan ketentuan yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, antara lain:
 - 1) Pasal 25 PMK 213, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan;
 - 2) SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dalam Rumusan IX menyatakan “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

- 3) SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Bagian 4 Perdata Umum menegaskan bahwa “Pembelian tanah melalui pelelangan umum merupakan kriteria pembeli yang beritikad baik yang dilindungi Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara”.
- 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menegaskan bahwa pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi, yaitu:
 - a) Putusan nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007
 - b) Putusan nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007
 - c) Putusan nomor 1175 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007; dan
 - d) Putusan nomor 724 PK/Pdt/2008 tanggal 20 Januari 2010.
- c. Apabila terdapat pembatalan lelang oleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan pihak pembeli lelang pada akhirnya tidak dapat menguasai objek lelang, maka memperhatikan Pasal 1365, Pasal 1491 dan Pasal 1496 KUHPerdara dan Pasal 13 ayat (1) PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pihak Pembeli lelang dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada pihak penjual lelang dalam hal ini pihak pemohon lelang Pasal 6 UUHT.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan atas hasil pembahasan rumusan masalah, saya memberi saran yaitu agar tidak terjadi kejadian adanya pembeli lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang, maka perlu ada pembaruan pengaturan yang mengatur secara eksplisit terkait perlindungan dan kepastian hukum bagi pembeli lelang sebagai bentuk perlindungan hukum preventif dan represif, antara lain:

1. *Vendu Reglement* sesuai *Staatsblad* 1908 nomor 189 sebagai Undang-Undang tertinggi lelang saat ini sudah tidak sesuai dengan perkembangan lelang yang ada seperti pelaksanaan lelang bisa dilakukan melalui aplikasi/secara online, lelang dapat diikuti oleh seluruh warga negara Indonesia serta tidak ada bentuk perlindungan dan kepastian hukum yang mengatur secara eksplisit terhadap pembeli lelang. Untuk itu perlu adanya pembaharuan hukum dengan membuat suatu peraturan perundang-undangan pengganti *Vendu Reglement* setingkat Peraturan Pemerintah dan/atau Undang-Undang tentang Lelang.
2. Perlu adanya pembaruan pengaturan UUHT yang mengatur secara eksplisit terkait kepastian hukum bagi pembeli lelang dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, mengingat pembeli lelang sebagai pihak yang membantu menyelesaikan masalah bagi kreditur dan debitur. Selain itu, dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan para pihak perlu menambahkan janji-janji sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf j UUHT, mengingat janji-janji tersebut sifatnya tidak wajib (fakultatif). Selanjutnya pada klausul baku APHT diselipkan halaman tambahan yang memuat secara detail janji-janji terkait pemberi Hak Tanggungan akan

mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan, yang sekurang-kurangnya memuat:

- a. Jangka waktu pengosongan objek hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan (debitur) setelah pihak kreditur (penerima hak tanggungan) memberitahukan secara tertulis kepada pihak debitur terkait pelaksanaan eksekusi atas objek hak tanggungan;
- b. Biaya-biaya yang dikeluarkan terkait pengosongan;
- c. Sanksi dan/ atau Risiko apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan belum dilakukan pengosongan oleh pihak debitur.

Apabila hal tersebut secara detail telah dimuat dalam APHT, tentunya juga dapat menguntungkan bagi pihak debitur dikarenakan dapat lebih meningkatkan harga jualnya. Selain itu, pada saat diajukan permohonan lelang atas objek lelang hak tanggungan tersebut kondisinya sudah kosong (*free and clear*), sehingga Pembeli lelang dapat langsung menguasai objek lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. (2018). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Biro Hukum dan Humas Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung RI. (2020). *Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung Sampai Dengan Tahun 2018 Edisi Pertama*. Jakarta: Mahkamah Agung.
- M. Bahsan. (2007). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Munir Fuady. (2002). *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap. (2006). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata Edisi Kedua*. Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Philipus.M. Hadjon. (1988). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Philipus M. Hadjon (et.al.). (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Rachmadi Usman. (2016). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas.

B. Peraturan Perundang-undangan dan Perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

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

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

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 194/Pdt.G/2021/PN.BPP.

C. Sumber Lain (Jurnal, Artikel, Disertasi dan Internet)

Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, sesuai definisi di <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/menguasai> , diakses tanggal 14 April 2022.

Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, sesuai definisi di <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/objek> , diakses tanggal 14 April 2022.