

TESIS
LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN
YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA
OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG



Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang

Oleh:

Dina Oktiana

02022682226024

Dosen Pembimbing:

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N. (Pembimbing Kedua)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2024

TESIS
LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN
YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA
OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG

NAMA : Dina Oktiana

NIM : 02022682226024

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Sabtu, 25 Mei 2024

Pembimbing I,



Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Pembimbing II,



H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Dina Oktiana
Nim : 0202268226024
Alamat : Jln Nusa Tenggara VI Blok Ao 05
Asal Instansi : Universitas Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan dapat bimbingan dari dosen pembimbing tesis.
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan sebagai acuan dalam naska dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*foot note*) dalam pendaftaran pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/ atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 25-Mei-2024



Dina Oktiana
NIM. 02022682226024

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

**LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN
YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA
OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG**

Diajukan Oleh:


**NAMA : Dina Oktiana
NIM : 02022682226024**

**Telah Dibacakan Dengan Seksama Dan Dianggap Telah
Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Palembang, 25-Mei-2024

Menyetujui,

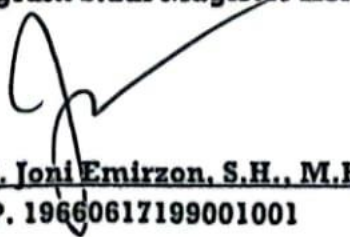
Pembimbing I,


Dr. Firman Muntaga, S.H., M.Hum.
NIP. 19631111990011001

Pembimbing II,


H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN
YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA
OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG**

Diajukan Oleh :

**NAMA : Dina Oktiana
NIM : 02022682226024**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Tanggal 25-Mei-2024**

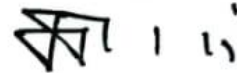
Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.


(.....)

Sekretaris : H. Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N.


(.....)

Anggota 1 : Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.


(.....)

Anggota 2 : Dr. Irsan, S.H., M.Hum.


(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji serta syukur kepada Allah SWT yang telah memberkati dengan selalu rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Pada proses penulisan tesis ini penulis banyak mendapatkan dukungan, bimbingan, saran, kritik serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Allah STW yang telah memberikan limpahan hidayah serta nikmat kesempatan dan kesehatan dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Kedua orang tua tercinta Ir. Edil Fitri, ST dan Dewi Maulina, A.md saudara-saudara tersayang dan keluarga besar yang memberikan dukungan dan memenuhi kebutuhan serta penyemangat dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, SE, M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Prof Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya .
5. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., LL.M., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Bapak Dr. Firman Muntaqo., S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing pertama yang telah bersedia memberikan dukungan, arahan, dan bimbingan tanpa lelah serta memberikan nasehat dan saran dalam penulisan Tesis ini.
10. Bapak H. Achmad Syarifudin., S.H., Sp.N., selaku dosen pembimbing kedua yang telah sepenuh hati telah mengorbankan waktu dan bersedia memberikan bimbingan, nasehat dan saran dalam penulisan Tesis.
11. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan Ilmu pengetahuan selama perkuliahan di Fakultas Hukum serta seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Sahabat dan orang tersayang yang selalu menjadi tempat bercerita dan saling memberikan perhatian dan semangat sampai saat ini.
13. Teman-teman seperjuangan program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2022.

14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam membentuk kelancaran penulisan Tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan yang diberikan semua pihak. Penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan seluruh pihak yang membutuhkannya.

Palembang, 25-Mei- 2024
Penulis,



Dina Oktiana
NIM.02022682226024

MOTO DAN PERSEMBAHAN

“ Remember God Any Tough Problem You Face As For God Knows What Is Best For You”

Tesis ini dipersembahkan untuk :

- ❖ Allah SWT**
- ❖ Orang Tua**
- ❖ Sahabat Dan Teman-Teman**
- ❖ Almamater Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat, rahmat dan ridhonya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “ Lelang Objek Hak Tanggungan yang dikuasai Pihak Ketiga Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Palembang”. Penulisan tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan Tesis ini, tidak terlepas dari segala bantuan, doa, semangat, serta bimbingan dari banyak pihak. Penulis menyadari dalam karya tulis ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang dan segala kerendahan hati menerima berbagai saran dan kritik konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini.

Penulis juga berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan berguna secara teoritis serta praktika bagi para pembaca terutama kepada semua kalangan yang berada di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Palembang, 25 Mei 2024

Penulis



Dina Oktiana

Abstrak

Penelitian yang berjudul "Lelang Objek Hak Tanggungan Yang dikuasai Pihak Ketiga Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Palembang" dilakukan menggunakan metode penelitian normatif. Penelitian ini membahas (a) Bagaimana pelaksanaan lelangan objek hak tanggungan di kuasai pihak ketiga (b) Bagaimana upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menjamin pelaksanaan lelang dikuasai pihak ketiga (c) Bagaimana pengaturan lelang yang dikuasai pihak ketiga pada masa yang akan datang. Penelitian ini merekomendasikan : (a) Direkomendasikan kepada Pemerintah sebaiknya melakukan pembaharuan peraturan mengenai lelang yang didalamnya berisi perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, karena pembeli harus dilindungi secara hukum. Sampai saat ini peraturan mengenai lelang belum memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. (b) Direkomendasikan kepada Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) sebaiknya diberikan wewenang untuk menyelesaikan masalah-masalah yang dapat menghambat pelaksanaan lelang. (c) Direkomendasikan kepada Pejabat Lelang, Sebaiknya sebelum pelaksanaan lelang sebagai petugas pelaksanaan lelang harus memastikan bahwa dokumen-dokumen dari objek yang akan dilelang telah lengkap dan pejabat lelang harus memastikan bahwa objek lelang tidak sedang di kuasai pihak ketiga.

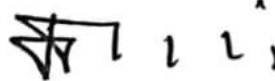
Kata Kunci : Lelang, Hak Tanggungan, Pihak Ketiga

Pembimbing I,



Dr. Firman Munir, S.H., M.Hum.
NIP. 19631111990011001

Pembimbing II,



H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

Abstract

The research entitled "Auction of Mortgage Objects Controlled by Third Parties by the State Property and Auction Service Office (KPKNL) Palembang" was conducted using normative research methods. This research discusses (a) How the implementation of the auction of the object of mortgage rights controlled by third parties (b) How efforts can be made to ensure the implementation of the auction controlled by third parties (c) How the auction arrangements controlled by third parties in the future. This research recommends: (a) It is recommended that the Government should renew the regulations regarding the auction which contains legal protection against the winner of the auction, because the buyer must be legally protected. Until now the regulations regarding the auction have not provided legal protection to the winner of the auction. (b) It is recommended that the State Property and Auction Service Office (KPKLN) should be authorized to resolve problems that may hinder the implementation of the auction. (c) Recommended to the Auction Officer, preferably before the implementation of the auction as an auction implementation officer must ensure that the documents of the object to be auctioned are complete and the auction officer must ensure that the auction object is not being controlled by a third party.

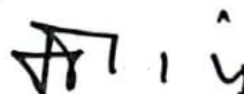
Keywords: Auction, Mortgage, Third Party

Advisor I,



Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.
NIP. 19631111990011001

Advisor II,



H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N

Approved By,

The Head of Notary Masters Study Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAM PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	v
HALAM UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	17
C. Tujuan Penelitian.....	17
D. Manfaat Penelitian.....	17
E. Kerangka Teori	20
F. Kerang Konseptual	29
G. Metode Penelitian	33

BAB II LELANG, HAK TANGGUNGAN, OBJEK LELANG, PENGATURAN LELANG YANG OBJEK LELANGNYA DIKUASAI PIHAK KETIGA	36
A. Lelang.....	36
1. Pengertian Lelang	36
2. Asas Lelang.....	38
3. Fungsi Lelang.....	40
4. Jenis Lelang	41
5. Pejabat Lelang	48
B. Hak Tanggungan.....	50
1. Pengertian Hak Tanggungan	50
2. Hukum Yang Mengatur Hak Tanggungan.....	50
3. Pelaksanaan Hak Tanggungan.....	52
4. Sifat Hak Tanggungan.....	57
5. Subjek Dan Objek Hak Tanggungan	59
6. Eksekusi Hak Tanggungan	63
 BAB III LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI PIHAK KETIGA	 73
A. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Yang DiKuasai Pihak Ketiga	 73

B. Upaya-Upaya Yang Dapat Dilakukan Untuk Menjamin Pelaksanaan	
Lelang Yang dikuasai Pihak Ketiga	81
C. Peraturan Lelang Yang Di Kuasai Pihak Ketiga	89
BAB IV PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
B. Rekomendasi	97
DAFTAR PUSTAKA	99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) – Kementerian Keuangan yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Tugas pelayanan lelang pada KPKNL sebenarnya mempunyai sejarah panjang, dimulai sejak zaman penjajahan Belanda.

Lelang di Indonesia sudah ada sejak diberlakukannya Peraturan Lelang atau *Vendu Reglement Staatsblad* Nomor 189 Tahun 1908 oleh Pemerintah Kolonial Belanda di wilayah Hindia Belanda atau Indonesia. Pada saat itu *Vendu Reglement* hanya berlaku bagi warga Belanda. Lelang digunakan untuk menjual barang- barang milik para pejabat Belanda yang berpindah tugas ke luar kota/daerah atau yang kembali ke Belanda. Selanjutnya lelang berkembang juga dalam penjualan atas permintaan pengadilan atau lelang eksekusi.

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum Masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu antara lain adalah lelang karya seni, tembakau, kuda, budak, dan sebagainya.¹

Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual-beli pada umumnya. Oleh karenanya cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang sifatnya *Lex Specialis*. Kekhususan (spesialisasi) lelang ini tampak antara lain pada sifatnya yang transparan/keterbukaan dengan pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang yang mandiri. Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan kita tampak masih dianggap relevan. Hal ini terbukti dengan difungsikannya lelang untuk mendukung upaya Law Enforcement dalam hukum perdata, hukum pidana, hukum pajak, hukum administrasi negara, dan hukum pengelolaan kekayaan negara.

¹ Herman Adriansyah, *Teching Material, Peraturan Lelang Negara*, n.d.

Perkembangan hukum belakangan ini seperti Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya di singkat UUHT), Undang-Undang Perpajakan No 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (selanjutnya di singkat UU PPh) dan Undang-undang Kepailitan No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya di singkat UUK), serta Undang-Undang Perbendaharaan Negara No 1 tahun 2003 membuktikan ekspektasi masyarakat dan pemerintah yang semakin besar terhadap peranan lelang. Hal ini jelas menunjukkan bahwa meskipun sistem lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement* termasuk salah satu peraturan lama warisan Belanda, sistem dan konsep dasarnya sebenarnya cukup baik dalam mendukung sistem hukum saat ini.²

Kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang. Cepat dan efisien, karena sebelum proses lelang dilakukan selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta dapat berkumpul pada saat lelang dilaksanakan. Aman, karena dalam proses lelang disaksikan oleh pimpinan serta dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang diangkat

² Herman Adriansyah.

oleh Pemerintah yang bersifat independent. Adil, hal ini dikarenakan bersifat terbuka atau transparan dan objektif. Dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu Pembeli, Penjual, Pejabat Lelang (dulu disebut Juru Lelang), serta Pengawas Lelang (dulu disebut Superintendent).

Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam Undang-undang hukum perdata (selanjutnya di singkat KUHPperdata) tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUHPperdata. Penjualan Lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPperdata mengenai jual beli yang diatur dalam Buku III tentang Perikatan. Perikatan ada yang bersumber dari perjanjian namun ada pula yang bersumber dari suatu perbuatan hukum baik perbuatan hukum yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) maupun yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*). Buku ketiga tentang perikatan ini mengatur tentang hak dan kewajiban yang terbit dari perjanjian, perbuatan melanggar hukum dan peristiwa-peristiwa lain yang menerbitkan hak dan kewajiban perseorangan. Buku ketiga bersifat tambahan (*aanvulend recht*), atau sering juga disebut sifat terbuka, sehingga terhadap beberapa ketentuan, apabila disepakati secara bersama oleh para pihak maka mereka dapat mengatur secara berbeda dibandingkan apa yang diatur didalam BW. Sampai saat ini tidak terdapat suatu kesepakatan bersama mengenai aturan mana saja

yang dapat disimpangi dan aturan mana yang tidak dapat disimpangi. Namun demikian, secara logis yang dapat disimpangi adalah aturan-aturan yang mengatur secara khusus (misal : waktu pengalihan barang dalam jual-beli, eksekusi terlebih dahulu harga penjamin ketimbang harta si berhutang). Sedangkan aturan umum tidak dapat disimpangi (misal : syarat sahnya perjanjian, syarat pembatalan perjanjian).

Pasal 1319 KUHPerdata disebutkan “bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum”. Pasal 1319 membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Undang-undang hukum perdata Pasal 1457 (selanjutnya di singkat KUHPerdata), merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.³

1. Prosedur Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan

Jaminan ialah pemberian tanggungan oleh pihak ketiga atau debitur kepada kreditur, sebab pihak kreditur memiliki sebuah kepentingan bahwa dalam ikatan ini debitur harus melakukan pemenuhan kewajiban pada berbagai perjanjian, kreditur sebagai

³ Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* (jakarta: Sinar Grafika, 2003).

pihak yang berhak atas pelaksanaan prestasi debitur membutuhkan suatu jaminan. Oleh karena itu perjanjian pokok tersebut biasanya terdapat perjanjian tambahan yakni perjanjian penjaminan. Pembuatan keduanya secara terpisah, akan tetapi kedudukan perjanjian penjaminan sangatlah bergantung pada perjanjian pokok. Hal tersebut harus dilaksanakan guna melindungi pihak kreditor, maka dari itu kreditor akan tetap memperoleh hak piutangnya jika terjadi wanprestasi pada debitur. Pada Perjanjian Pokok umumnya semua pihak sudah dengan tegas berjanji bahwa jika debitur wanprestasi, guna melunasi utang debitur, kreditor berhak melakukan pengambilan sebagian ataupun keseluruhan hasil penjualan harta jaminan tersebut .

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan dengan objek hak atas tanah dimana bisa dibebani dengan jaminan hak tanggungan harus dipenuhi syarat yakni meliputi ;

- a) Memiliki kesamaan nilai dengan uang, artinya debitur wanprestasi objek hak tanggungan dapat dilelang dan dijual.
- b) Mengacu ketentuan yang berlaku dalam daftar umum wajib didaftarkan, dimana yang dimaksud yakni pada kantor pertanahan. Unsur ini berhubungan dengan kedudukan utamanya yang diberikan kepada kreditor pemegang hak

tanggungannya tersebut pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah yang dibebani (asas publisitas).

- c) Memiliki sifat dapat berpindah tangan, yakni sebagai jaminan pelunasan pembayaran utang yang bisa segera terealisasi.
- d) Oleh undang-undang butuh ditunjuk sebagai hak yang bisa menjadi beban atas hak tanggungan.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan pada Pasal 10 Ayat (2) "*Pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selaras dengan peraturan perundang undangan yang diberlakukan*" (selanjutnya di singkat *PPAT*). Tahap pemberian hak tanggungan yakni melalui dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang pada awalnya dengan perjanjian utang piutang yang dijamin oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian Hak tanggungan wajib dilaksanakan oleh pemberi hak tanggungan mengacu asas tertentu.

Hal tersebut sejalan dengan asas umum yang mengatakan pada Asasnya Tindakan hukum wajib dilaksanakan oleh orang yang memiliki kepentingan. Tapi demikian ketentuan ini bisa bersimpangan dan orang ataupun badan hukum dapat memberikan kuasa terhadap tindakan yang dilakukan kepada pihak atau orang lain. Secara jelas, pengecualian asas tersebut dijelaskan dalam

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 15 ayat (1) tentang Hak Tanggungan (selanjutnya di singkat UUHT), “yang menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan hanya ketika benar-benar dibutuhkan saja”.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diperkenankan pada situasi khusus saja, yakni jika di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadirinya sendiri. Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dengan akta otentik oleh Notaris atau PPAT. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja.

2. Prosedur Pelelangan Objek Hak Tanggungan

Pelelangan objek Hak Tanggungan oleh bank atau kreditur mempunyai dua prosedur eksekusi Hak Tanggungan, yakni mengacu Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dimana atas kekuasaan sendiri penjualan dilaksanakan secara langsung (parate eksekusi) dan juga berdasarkan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (2) jo Pasal 26 (selanjutnya di singkat UUHT) sertipikat Hak Tanggungan sebagai title eksekutorial yakni eksekusi dimana perantaranya pengadilan. Menurut Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 (selanjutnya di

singkat UUHT) mengatakan jika cidera janji dilakukan debitur, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara pelelangan umum dan juga dari hasil tersebut diambil biaya pelunas utang.

Lelang memiliki kesamaan karakter hukum dengan jual beli. Hal ini antara individu, penjual lelang secara status memiliki kesamaan dengan jual beli yang dilakukan individual, sehingga terdapat ketentuan hukum dalam jual beli mengacu KUHPerdara, penyerahan barang oleh penjual pada Pasal 1474 KUHPerdara dimana mengatakan barang wajib diserahkan dan ditanggung oleh penjualnya, disamping itu terdapat dua kewajiban penjual pada Pasal 1491 KUHPerdara yakni jaminan penguasaan benda agar tentram, aman dan tidak terdapat kecacatan sama sekali.

Tanggung jawab kreditur Hak Tanggungan selaku penjual mengacu Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 (selanjutnya di singkat PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penyerahan menjadi tanggung jawab pihak penjual. Penyerahan didalam lelang Hak Tanggungan ini meliputi penyerahan yuridis dan penyerahan fisik. Penyerahan fisik dengan meminta terlelang untuk mengosongkan objek lelang tersebut dan apabila tidak mengosongkan dengan sukarela maka dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri

berdasarkan Pasal 200 *Herziene Inlandsch Reglement* (selanjutnya di singkat HIR). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 231/PMK.03/2019 Jo Nomor 59/PMK.03/2022 Pasal 16 huruf c) tersebut sejalan dengan Pasal 1474 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penjual mempunyai dua tanggung jawab pertama menyerahkan dan kedua menanggung pengosongan yang merupakan proses penyerahan secara fisik seharusnya menjadi tanggung jawab penjual dalam kasus ini adalah Kreditur Hak Tanggungan, akan tetapi didalam Risalah Lelang yang merupakan berita acara dalam lelang itu sendiri terdapat klausul yang menyatakan.

“Jika bangunan dan/atau tanah dalam keadaan memiliki penghuni ketika akan dilelang maka pembeli akan bertanggung jawab atas seluruh pengosongan. Jika dengan sukarela pengosongan bangunan tersebut tidak mampu dilaksanakan, maka untuk mengosongkannya mengacu ketentuan Pasal 200 Herziene Inlandsch Reglement (selanjutnya di singkat HIR) pembeli dapat melakukan permintaan bantuan Pengadilan Negeri setempat”

Klausul Risalah Lelang itu menentukan bahwa pengosongan merupakan tanggung jawab dari pembeli. Menurut Penulis pengosongan melalui bantuan pengadilan merupakan suatu cacat tersembunyi, pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan debitur telah

berjanji bahwa debitur akan mengosongkan Objek Hak Tanggungan sewaktu eksekusi. Pengosongan objek Hak Tanggungan harusnya dilakukan secara sukarela oleh debitur. Pengosongan secara paksa merupakan suatu cacat tersembunyi yang tidak diketahui sebelumnya oleh pihak kreditur selaku penjual, cacat barang yang tersembunyi tersebut seharusnya menjadi tanggung jawab penjual.

Klausula yang menyatakan bahwa pengosongan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pemenang lelang menurut Penulis bertentangan dengan KUH Perdata mengenai kewajiban penjual, mengatakan penjual mempunyai dalam menanggung dan menyerahkannya, penanggungan kewajiban penjual tersebut menanggung cacat barang yang tersembunyi yang diatur Undang-undang hukum perdata Pasal 1491 (selanjutnya di singkat KUHPerdata) Klausul Risalah Lelang tersebut juga tidak sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 (selanjutnya disingkat PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatakan penyerahan menjadi tanggung jawab penjual.

Klausul Risalah Lelang mengenai pengosongan tersebut bertentangan dengan KUHPerdata dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 (selanjutnya di singkat PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga klausula terkait pengosongan

dibatalkan akibat hukum dikarenakan sebab yang tidak dapat dipenuhi, dimana menjadi syarat perjanjian yang sah dan diatur oleh Pasal 1320 KUHPerdato.⁴

Sebelum terjadinya lelang objek atau benda yang akan di lelang harus dikosongkan terlebih dahulu. Yang dimaksud dengan pengosongan bertentangan dengan KUHPerdato adalah objek lelang yang telah dilelang belum di kosongkan tetapi tetap di lelang beserta isinya tanpa dilakukan pengosongan terlebih dahulu.

Pengertian Balai Lelang Pemerintah melalui Keputusan Menteri Keuangan No. 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 dan Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya di singkat BUPLN) No. 1/PN/1996, telah melakukan deregulasi di bidang lelang. Dengan deregulasi tersebut pemerintah telah membuka peluang usaha baru bagi dunia usaha untuk mendirikan Balai Lelang, guna menyelenggarakan jasa penjualan barang secara profesional. Balai Lelang yang di luar negeri disebut sebagai Auction House adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa lelang yaitu jasa menjualkan barang orang lain dengan cara lelang. Perusahaan tersebut menerima order dari pemilik barang, kemudian setelah mempersiapkan dan memasarkan agar barang

⁴ Hikmah Nurul Hidayah and Siti Malikhatun Badriyah, "Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain," *NOTARIUS* 15, no. 1 (2022): 356-59.

tersebut layak dijual, maka dilakukanlah penjualan secara lelang yang hasilnya kemudian diteruskan kepada pemilik barang.

Sementara itu Balai Lelang berdasarkan perikatan perdata dengan pemilik barang akan menerima sejumlah honorarium atau fee yang disepakati kedua belah pihak, dan sekurang-kurangnya memuat antara lain :

1. Besaran imbalan jasa dari penjual/pemilik barang kepada Balai Lelang.
2. Cara pembayaran imbalan jasa.
3. Pembagian uang jaminan wanprestasi, dan
4. Jangka waktu penyeteroran hasil bersih lelang dari Balai Lelang kepada pemilik barang.

Di Indonesia, peraturan yang mengatur tentang Balai Lelang saat ini adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005, Balai Lelang adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah (selanjutnya di singkat BUMN/BUMD) dengan swasta nasional/asing

yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan operasional usaha Balai Lelang.⁵

Dalam undang-undang pokok argaria di tunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat di jadikan jaminan utang dengan dibebani objek hak tanggungan tanah negara menurut sifatnya dapat di pindah tanggankan. Sedangkan hak pakai dan hak milik dibuka kemungkinannya untuk dikemudian hari di jadikan jaminan utang dengan di bebani hak tanggungan, jika telah di penuhi persyaratannya.⁶

Salah satu kasus yang menarik perhatian penulis adalah Putusan Nomor 294/Pdt/2019/PT MDN. Pelawan (Sartono) terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Medan. Kasus ini bermula ketika pihak pelawan (Sartono) melakukan pinjaman kepada pihak Terlawan I (PT Bank Mandiri Perseroan Tbk Cabang Kisaran) sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus rupiah) merupakan pinjaman tahap pertama. Selanjutnya pihak pelawan melakukan pinjaman kedua sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan agunan hak tanggungan berupa sebidang tanah seluas 626 m² yang di atasnya berdiri 6 unit rukok

⁵ Herman Adriansyah, *Teching Material, Peraturan Lelang Negara*.

⁶ "PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH," n.d., <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1996/4TAHUN~1996UUPenj.htm>.

yang terletak di desa Binjai Serbang Kecamatan Air Joman, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatra Utara.

Pelawan seorang debitur dengan beritikad baik yang melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran. Tetapi karena adanya sesuatu hal yang mengakibatkan pelawan tidak dapat melakukan kewajibannya membayar angsuran sejak tanggal 15 september 2016. Karena tidak adanya angsuran dari pihak pelawan maka pihak pelawan mendapatkan surat peringatan pertama (Selanjutnya di singkat SP 1) dari pihak Terlawan II (PT Bank Mandiri Persero Tbk Medan). Dengan adanya surat peringatan pertama pihak Pelawan melakukan itikad baik dengan mendatangi pihak Terlawan I untuk melakukan musyawarah agar dapat dilakukannya restrukturisasi kredit.

Kemudian pihak Pelawan mendapatkan surat peringatan ke dua dari pihak Terlawan II. Selanjutnya pihak Pelawan mendatangi kembali Terlawan I untuk kembali negosiasi untuk mencari solusi yang didapatkan adalah untuk menjual objek agunan yang dibebani hak tanggungan. Pihak Pelawan kembali mendapatkan surat peringatan ke tiga dari terlawan I kembali Pihak Pelawan mendatangi Terlawan I untuk kembali bernegosiasi dan mempertanyakan keputusan Terlawan I tentang hasil Restrukturisasi sebelumnya. Belum selesai dengan pembicaraan Pelawan dengan Terlawan I,

Pihak Pelawan kembali mendapatkan dengan perihal pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang agunan kredit. Selanjutnya pelawan mengajukan permohonan restrukturisasi pengurunga pokok kredit dan penghapusan bunga dan denda sampai 0 persen. Tetapi permintaan tersebut di tolak oleh Terlawan I dan Terlawan II.

Pelawan mendapatkan surat dari Terlawan II perihal pemberitahuan hasil lelang agunan kredit pelawan. Pihak pelawan mendatangi pihak Terlawan I untuk menanyakan perihal Risalah Lelang, tetapi Terlawan I tidak mau memberikan risalah lelang dan meminta Pelawan untuk meminta risalah lelang kepada pihak Terlawan II. Setelah itu Pelawan mendatangi Terlawan II untuk memintal risalah lelang tetapi Terlawan II tidak dapat memberikan risalah lelang kepada pihak Pelawan karena prinsipnya pelaksanaan lelang itu dilakukan oleh kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKLN). Karena hal ini pihak Pelawanan mengajukan gugatan kepada pihak Terlawan I (PT Bank Mandiri Persero Tbk cabang Kisaran) dan Terlawan II (PT Bank Mandiri Persero Tbk cabang Medan) dan Terlawan III (Susanto) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang. Pihak Terlawan III merupakan pemenang lelang.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan lelangan objek hak tanggungan di kuasai pihak ketiga ?
2. Bagaimana upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menjamin pelaksanaan lelang dikuasai pihak ketiga ?
3. Bagaimana pengaturan lelang yang dikuasai pihak ketiga pada masa yang akan datang ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk memahami dan menganalisis tentang pelaksanaan pelelangan objek hak tanggungan dikuasai pihak ketiga.
2. Untuk memahami dan menganalisis upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menjamin pelaksanaan lelang dikuasai pihak ketiga.
3. Untuk memahami dan menganalisis peraturan lelang yang dikuasai pihak ketiga pada masa yang akan datang.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat secara teoritis, pembahasan dalam penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman ilmu pengetahuan di bidang hukum lelang khususnya mengenai objek Lelang yang dikuasai Pihak Ketiga, sehingga diharapkan dapat bermanfaat bagi Pejabat Lelang yang akan melakukan Proses Lelang.

2. Manfaat praktis, dengan diselenggarakannya penelitian ini maka diharapkan dapat memberikan pemahaman dan masukan yang dapat menjadi sumber informasi atau acuan untuk pihak-pihak yang terlibat di dalamnya yaitu:

a. Debitur

Sebagai acuan pemahaman untuk debitur yang akan melaksanakan lelang dengan jaminan hak tanggungan yang mana pentingnya memperhatikan keseimbangan kedudukan dalam penyelenggaraan lelang yang diwujudkan dalam memuat risalah lelang objek hak tanggungan. Agar debitur dapat memahami mekanisme kedudukan yang seimbang dalam penyuluhan lelang yang mensyaratkan adanya diselenggarakannya pelaksanaan lelang yang transparan sehingga dapat berpotensi untuk mensosialisasikan kepada seluruh lapisan masyarakat agar gemar menggunakan lelang sebagai sarana transaksi dalam menjual dan membeli barang .

b. Kreditur

Sebagai landasan atau acuan untuk memahami kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap lelang dalam menjalankan fungsi utama lembaga pelaksanaan lelang pembangunan dalam penyaluran terhadap masyarakat/Debitur dalam hal ini terkait lelang yang diselenggarakan yang diwujudkan dengan

pembuatan risalah lelang yang menjamin keseimbangan kedudukan antara pihak kreditur terhadap debitur diharapkan dalam memahami akibat yang timbul dalam penyelenggaraan lelang ialah dapat menjamin kepastian hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang.

c. Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh menteri keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang. Yaitu pejabat yang diberikan wewenang untuk melaksanakan tugas pelayanan masyarakat dan membuat akta otentik / risalah lelang. Berdasarkan risalah lelang ketentuan KUHPerdara Pasal 1474 (sering di singkat KUHP) penjual bertanggung jawab menyerahkan barang dan menanggungnya, sehingga bertanggung jawab atas kebenaran atau atas cacat tersembunyi barang yang dilelang. Klasula risalah lelang telah mengatur “kekurangan dan kerusakan yang terlihat”, “kekurangan dan kerusakan yang tidak terlihat”, dan “cacat tidak mengakibatkan pembatalan penjualan dan pasal 1506 KUHPerdara (sering di singkat KUHP) memungkinkan diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun”.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan suatu gambaran atau rencana yang berisi tentang penjelasan dari semua hal yang dijadikan sebagai bahan penelitian yang berlandaskan pada hasil dari penelitian tersebut. kerangka teori biasanya juga berisi mengenai relasi antara sebuah variable dengan variable yang lainnya, yang biasanya terdapat sebab serta akibat dari kedua atau lebih dari dua variabel tersebut.

1. *Grand Theory*

Grand Theory yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁷

Menurut *Kelsen*, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *Das*

⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum* (yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010).

Sollen, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *diliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku di dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁸

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁹

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: kencana, 2008).

⁹ S.T Kansil Christine, Palandeng Engelian R, and Godlieb N Mahamit, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta, 2009).

Menurut *Utrecht*, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu : *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. *Kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁰ Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran *Yuridis-Dogmatik* yang didasarkan dari pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan.

Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum ini diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹¹ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.

¹⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

¹¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)* (Jakarta: Gunung Agung, n.d.).

Menurut *Gustav Radbruch* keadilan dan kepastian hukum adalah bagian-bagian yang tetap dalam suatu hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum haruslah diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya suatu hukum positif haruslah selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan suatu nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

Pendapat *Gustav Radbruch* tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut *Gustav Radbruch*, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh *Jan M. Otto* sebagaimana dikutip oleh *Sidharta (2006 : 85)*, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.

- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
- 4) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

2. *Middle Range Theory*

Middle theory merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*. *Middle range theory* akan menggunakan teori perlindungan hukum. Teori ini menjelaskan aspek perlindungan hukum bagi rakyat dalam perspektif Hukum Pemerintahan atau Hukum Administrasi terutama mengenai konsep, prinsip, sarana perlindungan hukum dan bentuknya. Perlindungan hukum perseptif Hukum Administrasi terkait dengan jaminan bahwa hak rakyat dihormati dalam rangka pelayanan publik berkenaan “tindakan pemerintah” berdasarkan atas asas negara hukum.¹²

Penegakan hukum dapat terlaksana apabila ada keserasian antara moralitas sosial, moralitas kelembagaan dan moralitas sipil

¹² Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*.

warga negara yang didasarkan pada nilai-nilai aktual masyarakat.¹³ Keadilan, kemanfaatan, perlindungan hak asasi manusia, akuntabilitas dan transparansi menentukan baik atau tidaknya penegakan hukum. Secara sederhana, penegakan hukum yang baik mengacu pada kinerja dan gaya moral-legal yang sesuai dari aparat pelaksanaannya.

Lembaga yudisial berupa lembaga peradilan menjadi ujung tombak dari upaya penegakan hukum. Hakim dianggap akan mampu memberikan rasa keadilan bagi masyarakat melalui putusannya, meskipun tolak ukur keadilan setiap orang berbeda. Demi mencapai pelaksanaan penegakan hukum yang baik, proses pembentukan dan penegakan hukum diharapkan tidak hanya terjadi di badan yudisial, namun harus pula mencakup wilayah eksekutif dan legislatif. Keputusan-keputusan berkualitas yang dihasilkan sebagai bagian dari proses penegakan hukum yang memenuhi standar *predictability, accountability, transparency* dan *widely participated* akan memberikan gambaran tingginya demokrasi di dalam suatu negara. Kegunaan Teori Penegakan Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan Penegakan aturan yang telah dibuat khususnya untuk pelaku usaha atau perusahaan agar dapat terlaksana secara nyata dalam persaingan usaha tidak sehat.

¹³ Kunsu Goesniadhie S, "Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik," *Jurnal Hukum* 17, no. 2 (2010): 196.

Penegakan hukum yang baik harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip keadilan, kemanfaatan, akuntabilitas, dan perlindungan pelaku usaha.

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*non-litigasi*) lainnya. Perlindungan yang di maksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan , Sedangkan Perlindungan yang di maksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan. Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut :

1. Membuat peraturan , yang bertujuan untuk :

- a. Memberikan hak dan kewajiban
- b. Menjamin hak-hak pra subyek hukum

2. Menegakkan peraturan Melalui :

- a. Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan.

b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.

c. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

3. *Applied Theory*

Applied Theory akan membahas asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut *Utrecht*, asas hukum (*Recht beginsel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*)

beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum.¹⁴

Pengawasan Lelang (*Superintenden*) adalah pejabat yang diberikan kewenangan untuk melakukan pembinaan dari pengawasan kepada pejabat Lelang. Pengawasan dilaksanakan, agar diperoleh umpan balik untuk melaksanakan perbaikan bila terdapat kekeliruan atau penyimpangan sebelum menjadi lebih buruk dan sulit diperbaiki. Teori Pengawasan Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan adanya Pengawasan terhadap pelaku usaha atau perusahaan dalam melaksanakan persaingan usaha yang berpedoman dengan aturan yang berlaku, agar terlaksana secara baik dan tidak terjadi penyimpangan dari pelaksanaan aturan tersebut. Terselenggaranya Komisi Pengawasan Persaingan Usaha (KPPU) dapat meningkatkan tidak terjadinya pesaing usaha tidak sehat. Dalam hal ini pengawasan terhadap pelaku usaha atau perusahaan dilakukan secara khusus oleh sebuah Lembaga Independen yang berwenang yakni. Komisi Pengawasan Persaingan Usaha (KPPU).

F. Kerangka Konseptual

Konsep merupakan alat yang dipakai oleh hukum disamping penggunaan asas dan standar, karena itu kebutuhan yang membentuk

¹⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*.

konsep merupakan hal yang sangat penting dalam pembentukan hukum. Kerangka konsep mengungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan digunakan sebagai dasar pengertian. Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang di pakai, sebagai berikut: berkaitan dengan judul penelitian tesis ini, lelang benda jaminan yang di kuasai pihak ketiga berikut ini dikemukakan pula beberapa pengertian yang menjadi kerangka konsepsi penelitian, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.
2. Eksekusi adalah sebagai tindakan hukum tindakan oleh pengadilan kepada pihak yang

kalah dalam suatu perkara merupakan aturan atau tata cara proses pemeriksaan perkara.

3. Kreditur adalah pihak dalam hal ini perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak Kedua) atas properti atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk perjanjian) dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjam atau yang berhutang.
4. Debitur adalah pihak yang berhutang kepada pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang.
5. 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.¹⁵
6. Harga Lelang, pemberian nilai harga objek

¹⁵ Pasal 1 point 1, "Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010," 2010.

lelang oleh lembaga Negara

7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya di singkat KPKNL) Adalah instansi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Menurut Pasal 30 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya di singkat KPKNL) mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan 44 negara, penilaian, piutang, dan lelang.
8. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan
9. Pejabat Lelang Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
10. Gugatan Perlawanan terhadap lelang adalah Gugatan Perlawanan yang diajukan melalui Pengadilan Negeri setempat dengan alasan

terjadinya tindakan perbuatan melanggar hukum dalam proses lelang.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan ini termasuk pada penelitian Normatif. Penelitian Normatif adalah penelitian hukum kepustakaan. Metode ini merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif. Oleh karena itu sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder. Yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder atau tesier.

2. Pendekatan Penelitian

Pada pendekatan tesis ini menggunakan pendekatan sebagai berikut:

a. Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan ini dilakukan dengan cara “menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.¹⁶ Pendekatan ini merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, edisi revisi (Jakarta: kencana, 2014).

berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.

b. Pendekatan kasus

Pendekatan ini termasuk dalam penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan terfokus pada suatu kasus tertentu untuk diamati dan dianalisis secara cermat sampai tuntas. Pada intinya, pendekatan ini dilakukan melalui proses menelaah kasus-kasus terkait dengan permasalahan penelitian yang sedang dikaji dan sebaiknya putusan tersebut yang mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁷

c. Pendekatan Futuristik

Pendekatan ini digunakan untuk meninjau bagaimana konsep kedepan yang mengarah pada suatu yang akan datang. Pendekatan ini diperlukan dalam meninjau konsep hukum yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terkait dengan lelang benda jaminan yang dikuasai pihak ketiga.

1. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian

- a. Bahan hukum primer, yaitu berbagai dokumen peraturan nasional yang tertulis, sifatnya mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang yang yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang

¹⁷ Irwansyah, *Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Mitra Buana Media, 2021).

(UU)/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu), Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Presiden (Pepres), Peraturan Daerah (Perda).

- b. Bahan hukum sekunder, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat bahan sekunder yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder antara lain:
1. Buku-buku terkait.
 2. Jurnal-jurnal.
 3. Pendapat para sarjana.
- c. Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan juga bahan-bahan yang relevan dengan penelitian.¹⁸

2. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian

Penelitian menurut ilmu hukum normatif adalah pengkajian terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun sekunder.¹⁹ Penelitian akan dilakukan dengan cara melakukan kajian terhadap bahan hukum dengan menguraikan topik dan permasalahan yang di bahas,

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Pres, 1986).

¹⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008).

sehingga diperoleh suatu gambaran berupa kerangka konsep pemikiran yang mengenai isu hukum yang diteliti.

3. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian

a. Analisis Bahan Hukum

Setelah mengumpulkan bahan hukum secara komprehensif, kemudian bahan hukum tersebut akan dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtuh, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman dari analitis.

b. Analisis Bahan NonHukum

Dalam penelitian ini, bahan nonhukum yang digunakan berupa kamus bahasa hukum, bahasa Indonesia serta media Internet. Yang kemudian setelah mengumpulkan bahan nonhukum secara komprehensif, kemudian bahan hukum tersebut akan dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, logis, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemilihan hasil analitis.

4. Teknik Penarikan Kesimpulan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik penarikan secara deduktif, yaitu kesimpulan yang diawali dengan hal-hal yang

bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus atau hal-hal yang dimulai dari suatu hukum menuju kepada hal-hal bersifat konkret.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU.

- Achmad Ali, "*Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*", Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Bahder Johan Nasution. "*Metode Penelitisan Ilmu Hukum*", Bandung: *Mandar Maju*, 2008
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, "Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mahamit", *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.
- Christine, S.T Kansil, Palandeng Engelien R, and Godlieb N Mahamit. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta, 2009.
- Dominikus Rato, "*Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*", Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Herman Adriansyah, *Teching Material*, Peraturan Lelang Negara.
- H.M.Arba, and Diman Ade Mulada. *HUKUM HAK TANGGUNGAN*. Sinar Grafika, 2020.
- Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Cetakan 1. Bandung: CV. Mandar Maju, 2000.
- I Dewa Gede Atmadja, I Nyoman Putu Budiarta. "*Teori-Teori Hukum*" Malang: Setra Press 2018.
- Irwansyah, "*penelitian Hukum*", Yogyakarta: Mirra Buana Media 2021
- Kunsu Goesniadhie S, "*Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*", *Jurnal Hukum*, Vol.17 No.2, April 2010.
- M.Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT, Gramedia, 1989.
- Marzuki, Peter Mahmud. "*Penelitian Hukum*". Edisi revisi. Jakarta: kencana, 2014.

- Nasution, Bahder Johan. "*Metode Penelitian Ilmu Hukum*". Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, "*Pengantar Ilmu Hukum*", Kencana, Jakarta, 2008.
- Riduan Syahrani, "*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti", Bandung, 1999.
- R.Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta, 1989.
- Salim , *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Setiawan, Ketut Oka. "*HUKUM PENDAFTARAN TANAH DAN HAK TANGGUNGAN*". Sinar Grafika, 2019.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, "*Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Granfinfo Persada, 1995.
- Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", Jakarta : UI-Pres, 1986.
- Sjahdeini, Sutan Remy. "*Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*". Bandung, 1999.
- Sutedi, Andrian. "*Hukum Hak Tanggungan*". jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Sutantio, Retnowulan, and Retnowulan Sutantio. "*Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*". jakarta, 1995.
- Utrecht, dikutip dalam: Riduan Syahrani, "*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*", Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Usman, Rachmadi. "*HUKUM LELANG*". Sinar Grafika, 2022.

JURNAL.

Alvin Riza Subakti, Zakki Adlhiyati. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 326/Pdt/2015/Pt.Smg).” *Jurnal Verstek* 6

Azzahra, Salsabila Fathimah, and Siti Malikhatun Badriyah. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan.” *Jurnal LEX Renaissance* 8, no. 1 (2023).

Christin Natalia, and Atik Winanti. “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO.3/PDT.G/2018/PN.Lgs).” *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024).

Hikmah Nurul Hidayah, Siti Malikhatun Badriyah” *Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain*” NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1 (2022)

Hidayah, Hikmah Nurul, and Siti Malikhatun Badriyah. “Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain.” *NOTARIUS* 15, no. 1 (2022).

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

Kunsu Goesniadhie. “Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik.” *Jurnal Hukum* 17, no. 2 (2010).

WEB.

<https://ocbcnisp.com/id/article/2021/10/04/lelang-adalah>.

<https://nengalaalugoro.org/2021/07/15/hambatan-hambatan-dalam-pelaksanaan-lelang/>

<https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1996/4TAHUN~1996UUPenj.htm>

<https://www.pn-kabajahe.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggung-an.html>.

<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-lelang/>.

<https://nenggalaalugoro.org/2021/07/15/hambatan-hambatan-dalam-pelaksanaan-lelang/>.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/pihak-ketiga-harus-dilindungi-dalam-parate-eksekusi-hak-tanggung-an-lt587d8728306cf/>.

<https://bphn.go.id/data/documents/96uu004.pdf>.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14459/PEMBELI-LELANG-TIDAK-DAPAT-MENGUASAI-OBYEK-LELANG-YANG-DIMENANGKANNYA-DAN-JUSTRU-DIGUGAT-BAGAIMANA-LANGKAH-HUKUMNYA.html>.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggung-an.html>.

<https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1996/4TAHUN~1996UUPenj.htm>

<https://www.kajianpustaka.com/2020/05/lelang-pengertian-fungsi-jenis-asas-dan-prosedur.html>.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/15971/Pelaksanaan-Lelang-Oleh-KPKNL.html>