

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP OBYEK LELANG DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA SEMARANG

Elisabeth Carla Carmelita *)
Elisabethcarla22@gmail.com

Fitika Andraini *)
fitika@edu.unisbank.ac.id

(Diterima 17 Juli 2023, disetujui 01 September 2023)

ABSTRACT

In a credit agreement, there is no denying the possibility that the debtor is in default or does not fulfill his obligations in paying the credit specified in the agreement, so it can be said that the debtor has made a default. In the implementation of execution auctions carried out by KPKNL, there are often lawsuits from debtors and other parties who feel their interests have been harmed. This study aims to explain the legal protection of the auction winner against the auction object at the state property service office and the Semarang city auction as well as the obstacles faced by the auction winner and the solution to the auction object that has not been fully controlled through field results obtained through data, data collected during interviews and observations. the approach was carried out in qualitative research. Qualitative research is a procedure to produce a description of what will be described in the form of sentences that will be written or spoken by the sources that are the target of the research. Based on the results of the study, it can be concluded that there are issues regarding the legal protection of the auction winner against the auction object and the obstacles experienced by the auction winner against objects that have not been fully controlled. The settlement efforts that can be done by buyers through auctions who cannot control their land can be through two paths that can be taken, namely the Litigation path (judicial path) and the Non Litigation path (path outside the court). To better address this so that there are no problems in the auction implementation process, it is hoped that the Directorate General of State Assets through the Director of Auctions, can make a policy related to legal protection for auction buyers so that there are no more doubts and worries in buying auction objects in the form of land and/or buildings through the auction process

Keywords: Auction, Legal Protection, Non-Performing loan

*) Mahasiswi Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Unisbank, Semarang

*) Dosen Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Unisbank, Semarang

ABSTRAK

Dalam perjanjian kredit tidak memungkiri kemungkinan bahwa debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar kredit yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka dapat dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh KPKNL sering mendapat gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan perlindungan hukum pemenang lelang terhadap obyek lelang di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang kota semarang serta hambatan yang dihadapi oleh pemenang lelang dan solusi terhadap obyek lelang yang belum dikuasai sepenuhnya melalui hasil lapangan yang diperoleh melalui data, data yang dikumpulkan saat wawancara dan observasi. pendekatan dilakukan secara penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu prosedur untuk menghasilkan deskripsi tentang apa yang akan diuraikan dalam bentuk kalimat yang akan ditulis maupun diucapkan oleh narasumber yang menjadi sasaran penelitian. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat persoalan mengenai perlindungan hukum pemenang lelang terhadap obyek lelang serta hambatan yang dialami oleh pemenang lelang terhadap obyek yang belum dikuasai sepenuhnya. Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh KPKNL. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yang dapat ditempuh yaitu jalur Litigasi (jalur peradilan) dan jalur Non Litigasi (jalur di luar pengadilan). Untuk lebih menyikapi hal tersebut agar tidak ada permasalahan dalam proses pelaksanaan lelang diharapkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Direktur Lelang, dapat membuat suatu kebijakan terkait perlindungan hukum bagi para pembeli lelang supaya tidak ada lagi keraguan dan kecemasan dalam membeli objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan melalui proses pelaksanaan lelang.

Kata Kunci : *Kredit Macet , Lelang, Perlindungan Hukum*

I. Pendahuluan

Hukum memiliki fungsi sebagai pelindung kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Perlindungan hukum sangatlah penting dan berpengaruh terhadap keadilan bagi seluruh warga Negara Indonesia.

Pertumbuhan pembangunan nasional yang semakin meningkat menitik beratkan pada bidang ekonomi, maka dari itu diperlukan penyedia dana yang cukup besar, sehingga membutuhkan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian perundang-undangan bagi pihak yang berkepentingan dalam mendorong dan meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan nasional. Meningkatnya kegiatan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor modal dalam pengembangan usaha. Sedangkan tidak

semua pengusaha memiliki permodalan yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka dari sinilah terciptanya banyak transaksi dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Pembangunan yang dilaksanakan kehidupan Bangsa dan Negara ini mengharuskan ketersediaan dana yang cukup untuk membiayainya. Salah satunya lembaga keuangan yang paling utama dalam menyediakan dana tersebut adalah bank, terutama pada bagian perkreditan. Namun demikian, bank tidak akan begitu saja mengeluarkan dana tanpa adanya jaminan bahwa dana pinjaman yang dikeluarkan tersebut akan dapat dikembalikan oleh debitur sesuai dengan yang diperjanjikan. Walaupun bank telah menetapkan persyaratan yang begitu ketat, tetapi masih saja ada debitur yang wanprestasi sampai pada fase kredit macet.

Proses penyelesaian kredit macet dapat dilakukan secara damai atau melalui proses hukum. Penyelesaian secara damai misalnya, diselesaikan secara bertahap atau debitur diberikan waktu untuk menjual aset yang dijaminkan untuk dijual oleh debitur sendiri jika dalam kurun waktu yang ditentukan masih belum dapat melunasi hutang tersebut bank berwenang melakukan lelang agungan langsung atau melalui pengadilan.

Lelang berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *Vendu* sedangkan dalam Bahasa Inggris, disebut dengan istilah *Auction*, pengertian lelang dapat dilihat dan dibaca dalam dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan lelang dan pandangan para ahli . Lelang disebut juga dengan penjualan di muka umum atau suatu penjualan barang yang dilakukan di depan masyarakat dengan harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 1 Ayat 1 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sebagaimana dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa lelang merupakan suatu proses yang sangat sederhana dan merupakan suatu mekanisme pasar di mana orang dapat berkumpul untuk membeli dan menjual berbagai jenis barang. Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 jenis lelang dibagi menjadi tiga yaitu, lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan. Lelang non-eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang

oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui lelang. Lelang non-eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik swasta, perorangan atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Salah satu jenis lelang eksekusi yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 adalah lelang eksekusi hak tanggungan dan lelang eksekusi jaminan fidusia yang akan penulis bahas pada penulisan dan penelitian pada penelitian ini.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 1 ayat 3, "Negara Indonesia adalah negara hukum". Oleh karena itu, segala kehidupan kenegaraan selalu berdasarkan kepada hukum. Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan khusus terhadap hukum. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, meliputi adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum. Jadi, setiap perbuatan manusia tanpa terkecuali diatur oleh hukum.

Penulis mengambil judul Perlindungan hukum bagi pemenang lelang terhadap obyek lelang di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang Kota Semarang berdasarkan kasus PT. Runi Buwono Mahastri. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, bahwa proses lelang PT. Runi Buwono Mahastri yang dilaksanakan pada tanggal 16 Desember 2022 berawal dari pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank Rakyat Indonesia Kanwil Kota Semarang atas pengajuan kredit dari Reddy Mohamad Tito Halilintar Buwono Sarjana Ekonomi dengan perjanjian kredit Nomor 497 tahun 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Maria Dwi Hartati S.H M.Kn tertanggal 11 November 2019. Dalam perjanjian kredit tersebut debitor atas nama Reddy Mohamad Tito Halilintar Sarjana Ekonomi, memberikan jaminan berupa hak atas tanah dan jaminan fidusia dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik 001 atas nama Reddy Mohamad Tito Halilintar, Sarjana Ekonomi, Sertifikat Hak Guna Bangunan 00586 atas nama Reddy Mohamad Tito Halilintar Sarjana Ekonomi serta jaminan fidusia atas nama Reddy Mohamad Tito Halilintar Sarjana Ekonomi, berupa tanki dan mesin pengisian bahan bakar. PT. Runi Buwono Mahastri adalah Perseroan Terbatas (PT) yang bergerak pada bidang Stasiun

Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) yang terletak di jalan Jenderal Sudirman Nomor 31 Kota Semarang. PT. Runi Buwono Mahastri merupakan debitur pada Bank BRI Kanwil Jawa Tengah, seiring berjalannya waktu pada tahun 2019 PT. Runi Buwono Mahastri dinyatakan wanprestasi oleh Bank BRI sehingga jaminan yang dijamin di Bank BRI berupa tanah serta alat pengisian bahan bakar, seperti tanki dan mesin pengisian di lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, obyek tersebut dijual dalam satu paket dan telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan serta lelang fidusia pada hari Jumat tanggal 16 Desember 2022 pukul 10.30-11.30 WIB. Lelang dilaksanakan secara terbuka dan bisa disaksikan oleh semua orang yang menghadiri lelang tersebut. Lelang diikuti 4(empat) peserta, yang akhirnya dimenangkan oleh Bapak Soewito dengan angka Rp. 30.800.000.000, - (Tiga Puluh Miliar Delapan Ratus Juta Rupiah) sehingga Bapak Soewito dinyatakan sebagai pemenang.

Bapak Soewito sebagai pemenang lelang ternyata mengalami permasalahan yaitu tidak bisa sepenuhnya menguasai asset dikarenakan lelang dilaksanakan tanpa ijin operasional SPBU, sehingga Bapak Soewito hanya memenangkan Hak Tanggungan dan Hak Fidusianya tetapi ijin operasional SPBU yang masih dikuasai oleh PT.Runi Buwono Mahastri.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas yang penulis jabarkan, kemudian menjadi ketertarikan penulis untuk melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang terhadap Obyek Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang” disimpulkan bahwa maksud dari judul penelitian ini adalah meneliti dan mengkaji tentang lelang serta mempelajari perlindungan hukum bagi pemenang lelang serta hambatan dan solusi yang dihadapi pemenang lelang terhadap obyek lelang yang belum dikuasai sepenuhnya berdasarkan studi kasus PT.Runi Buwono Mahastri.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka rumusan permasalahan pokok yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum pemenang lelang terhadap obyek lelang di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang kota semarang?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi oleh pemenang lelang terhadap obyek lelang yang belum dikuasai sepenuhnya?

3. Bagaimana Upaya atau solusi mengatasi hambatan yang dihadapi oleh pemenang lelang terhadap obyek yang belum dikuasai sepenuhnya?

II. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian yuridis normatif yakni menekankan pada data sekunder didukung hasil wawancara dengan narasumber yang menjadi sasaran penelitian. Berdasarkan rumusan pokok permasalahan, peneliti menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu prosedur untuk menghasilkan deskripsi tentang apa yang akan diuraikan dalam bentuk kalimat yang akan ditulis maupun diucapkan oleh narasumber. Metode penelitian kualitatif ini dipilih karena dapat mengajukan langsung mengenai esensi ikatan antara peneliti agar lebih terbuka sehingga dapat menyesuaikan dengan aspek aspek nilai yang dihadapi. Wawancara dilakukan dengan pedoman wawancara, kepada narasumber yakni pejabat lelang kelas I kantor pelayanan negara dan lelang kota Semarang.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Perlindungan Hukum

Hukum merupakan salah satu aspek penting yang harus dilindungi, karena menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Indonesia merupakan negara hukum. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normative, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normative karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaidah .

Harjono mengemukakan perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut dengan *legal protection*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *Rechtsbecherming*. Harjono mengartikan perlindungan hukum adalah sebuah perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum yang ditunjukkan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu terutama kepentingan yang perlu untuk dilindungi dalam sebuah hak hukumnya. Sementara itu Soetiono berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan nilai sebagai upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan

aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban serta ketentraman sehingga manusia dapat hidup dalam keadilan yang sebenarnya . Pada dasarnya hukum negara Indonesia adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sudah tertera nilai-nilai perlindungan hukum yang ada di Indonesia yaitu pada pasal 28 huruf G yaitu:

1. Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.
2. Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang seharusnya menjadi hak dan kewajibanya, sehingga timbul rasa aman dalam melakukan perbuatan hukum. Hal ini didasari atas hubungan subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan karenanya menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban tersebut harus dilindungi oleh hukum sebagai bentuk dari perlindungan hukum bagi pelaku hukum. Perlindungan hukum dalam arti sempit merupakan sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Sedangkan dalam arti luas perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan sejahtera. Menurut Philipus M.Hadjon (1987) membagi bentuk perlindungan hukum menjadi dua, yaitu:

1. Sarana perlindungan hukum preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum preventif pemerintah terdorong

untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

2. Sarana perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan 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.

3.2. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang terhadap Obyek Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang

Perlindungan hukum dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Kamus hukum mengartikan perlindungan hukum sebagai peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat. Peraturan ini dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib dan pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tersebut akan menyebabkan pengambilan tindakan. Hal ini didasari atas hubungan subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan karenanya menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban tersebut harus dilindungi oleh hukum sebagai bentuk dari perlindungan hukum bagi pelaku hukum. Perlindungan hukum dalam arti sempit merupakan sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Sedangkan dalam arti luas perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan sejahtera.

Perlindungan hukum di Indonesia diwujudkan dalam kehadiran berbagai undang-undang dan peraturan. Bentuk perlindungan atau kategorinya beragam, contoh perlindungan hukum, antara lain perlindungan hukum perdata, perlindungan hukum konsumen, perlindungan anak, dan lain sebagainya. Secara tersirat, perlindungan hukum di Indonesia secara perdata tergambar dalam KUHPerdata. Dalam KUHPerdata, diatur perlindungan untuk korban atau pihak yang mengalami kerugian, yakni berupa ganti rugi.

Hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa orang yang melanggar hukum dan membawa kerugian wajib mengganti kerugian yang timbul karenanya. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang.

Penjualan secara lelang merupakan suatu tahap proses lanjutan dari sita eksekusi. Adapun tujuan dari penjualan lelang itu sendiri adalah menjual secara umum harta kekayaan tergugat sehingga dari hasil penjualan utangnya akan dibayarkan kepada pihak penggugat sebesar yang ditetapkan dalam putusan. Lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual-beli yang dikemas dengan cara yang berbeda. Jual-beli adalah suatu perjanjian di mana dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi dari jual-beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi di atas mewakilkan dari beberapa unsur yang terkandung di dalam jual-beli, yaitu suatu perjanjian, adanya penyerahan barang, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/ badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemenang dalam lelang disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam

risalah lelang. Lelang eksekusi sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/ pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Sebelum pelaksanaan lelang, penjual wajib mengumumkan barang yang akan dilelang. Dengan diterbitkannya pengumuman tersebut telah memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan sebelum lelang.

Vendu Reglement mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (2) butir a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan. Peralihan hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan. Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh asli dokumen kepemilikan obyek lelang.

Risalah Lelang adalah Berita Acara Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Pada Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. *Vendu Reglement*

memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang.

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang juga terdapat dalam risalah lelang, yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pemenang lelang eksekusi, selain perlindungan hukum secara preventif, juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif, menurut Hadjon (1987) adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.

Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang.

Berdasarkan penetapan kredit macet terhadap debitor Reddy Mohamad Tito Halilintar, Sarjana Ekonomi maka Bank Rakyat Indonesia Kanwil Kota Semarang selaku kreditor mengambil tindakan penyelesaian melalui lelang untuk pemenuhan pelunasan hutang debitor. Permohonan lelang diajukan Bank Rakyat Indonesia Kanwil Kota Semarang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan tanggung jawab langsung kepada kepala kantor serta wadah untuk memfasilitasi proses pelaksanaan lelang hingga pelaksanaan lelang dapat berjalan secara transparan, akuntabel dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Permohonan lelang diajukan Bank Rakyat Indonesia Kanwil Kota Semarang beserta berkas-berkas dan dokumen yang digunakan sebagai

syarat untuk pelaksanaan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang. Pemberian berkas-berkas dan dokumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada calon peserta lelang terhadap kesesuaian dokumen-dokumen dengan objek yang akan dilelang sehingga secara hukum legalitasnya terpenuhi. Hal tersebut harus sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf (b) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan bahwa penjual bertanggung jawab atas dokumen yang akan digunakan lelang sehingga sesuai dengan objek lelangnya.

Kemudian semua berkas dan dokumen lelang yang telah diajukan diperiksa oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang guna menjamin kesesuaian serta keabsahan dokumen objek yang akan dilelang. Setelah diperiksa dan dinyatakan sesuai kemudian pihak kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang Kota Semarang membuat surat penetapan tanggal lelang, yang dimana lelang tersebut ditetapkan pada tanggal 16 Desember 2022. Berdasarkan surat penetapan tanggal pelaksanaan lelang tersebut pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang memerintahkan Bank Rakyat Indonesia Kanwil Kota Semarang untuk melakukan pembuatan pengumuman lelang pertama dan diterbitkan pengumuman lelang kedua melalui surat kabar harian tribun jateng. Selain itu pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang juga menghimbau kepada pihak penjual agar melakukan *open house* supaya para calon pembeli dapat mencari informasi terkait objek lelang tersebut supaya benar benar mengerti kondisi dari objek yang akan dilakukan lelang, karena pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang hanya memvalidasi terkait keabsaha dokumen objek lelang, untuk bagaimana kondisi dan segala hal yang membebani objek lelang tersebut menjadi resiko pembeli karena penjualan melalui lelang bersifat apa adanya.

Penerbitan pengumuman lelang melalui surat kabar harian dan dilakukannya *open house* merupakan bentuk perlindungan hukum kepada calon peserta lelang yang dilakukan oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dengan adanya pengumuman lelang tersebut maka calon peserta lelang dapat mengetahui terkait dokumen dan

kondisi objek yang akan dilelang sebelum pelaksanaan lelang sehingga melalui pengumuman dan *open house* tersebut pembeli dianggap sudah mengetahui bagaimana kondisi objek yang diminatinya.

Pada tanggal 16 Desember 2022 pukul 10.00-11.00 WIB telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan serta jaminan fidusia di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang atas objek milik Reddy Mohamad Tito Halilintar Sarjana Ekonomi. Pelaksanaan lelang diikuti 4 peserta dan diakhir lelang tersebut akhirnya dimenangkan oleh Bapak Soewito sebagai penawar tertinggi yang telah mencapai atau melalui nilai limit. Sebelum pelaksanaan lelang dimulai Bapak Soewito telah memenuhi syarat sebagai peserta lelang dengan melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan sebagai peserta lelang dan telah diperiksa oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang sehingga Bapak Soewito dinyatakan lolos sebagai peserta lelang dan Bapak Soewito juga telah mengikuti proses lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Sebagai pemenang lelang Bapak Soewito kemudian melakukan kewajiban selanjutnya sebagai pemenang lelang dengan melakukan pelunasan lelang yang telah dikurangi dengan uang jaminan yang telah disetor sebelum pelaksanaan lelang, membayar bea lelang dan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan kelengkapan syarat-syaratnya sebagai peserta lelang, mengikuti lelang sesuai dengan prosedur, dan melakukan pembayaran hasil lelang yang telah diikutinya Bapak Soewito sebagai pemenang lelang telah menunjukkan itikad baik. Sebagai pemenang lelang yang beritikad baik Bapak Soewito berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Seperti yang dijelaskan diatas Bapak Soewito merupakan pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan pembelian atas objek tanah

melalui pelelangan umum yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan berhak mendapat perlindungan hukum.

Setelah melakukan kewajibannya yang menunjukkan itikad baik sebagai pemenang lelang maka Bapak Soewito berhak mendapatkan salinan akta risalah lelang yang merupakan akta otentik bahwa telah terjadi jual beli melalui lelang yang dinyatakan sah secara hukum dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang digunakan untuk melakukan peralihan hak di kantor pertanahan. Pemberian risalah lelang merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pemenang lelang yang diberikan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Berdasarkan Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Isi dari risalah lelang memuat apa yang akan dijual dalam pelaksanaan lelang tersebut, mengapa dilakukan pelelangan terhadap objek tersebut, di manakah dilakukannya lelang tersebut, kapan lelang tersebut dilaksanakan, bagaimana proses berjalannya lelang dari tahap awal sampai pada tahap ditunjuknya seseorang sebagai pemenang lelang, siapakah yang terlibat dalam pelaksanaan lelang, siapakah pemohon atau penjual lelang, siapa sajakah yang melakukan penawaran dalam proses lelang hingga siapakah pemenang dari lelang tersebut.

Berdasarkan isi dari risalah lelang tersebut maka risalah lelang dapat disetarakan dengan akta perjanjian jual beli karena merupakan suatu akta otentik yang memiliki pembuktian sempurna yang digunakan untuk melakukan peralihan hak terhadap suatu objek jual beli di kantor pertanahan. Akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan, pejabat lelang merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang, karena itu Pejabat Lelang diwajibkan untuk membuat risalah lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang sudah

memenuhi kriteria akta otentik yang ditentukan oleh undang-undang dan juga dibuat oleh pejabat lelang sebagai pejabat umum yang mempunyai wewenang dalam membuat risalah lelang.

3.3. Hambatan yang dihadapi oleh pemenang lelang terhadap obyek lelang yang belum dikuasai sepenuhnya

Berdasarkan permasalahan yang kemudian timbul dalam lelang mengenai eksekusi hak tanggungan, dalam praktik sekarang dilakukan melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kadang kala jaminan yang telah dilelang dan telah memiliki pemenang lelang kemudian pihak pemenang lelang akan mengambil jaminan tersebut, namun mendapat perlawanan dari pihak debitor yang tidak mau menyerahkan jaminannya. Apabila debitor mengajukan gugatan, maka pada umumnya pihak pengadilan akan menerima gugatan penggugat dan memproses seperti hukum acara biasa. Ini tentu merugikan para pihak yang terkait, selain membutuhkan waktu yang lama juga biaya yang cukup besar dan lebih bahayanya lagi apabila gugatan penggugat dikabulkan maka hak dari pembeli atau pemenang lelang akan hilang dan jaminan debitor akan Kembali seperti semula.

Pemenang lelang pada dasarnya bukan tidak mendapat haknya melainkan terhambat dalam hal perubahan kepemilikan tanah yang dimenangkan dalam lelang. Hal tersebut terjadi dikarenakan pihak debitor atau pihak yang tanahnya dilelang merasa tidak diperlakukan secara adil oleh pihak kreditur atau pihak yang menjual barang debitor melalui lelang. Pihak debitor selalu menempatkan diri sebagai korban dari tindakan lelang. Padahal yang sebenarnya terjadi pihak kreditur melakukan pelelangan jaminan hak tanggungan karena hal tersebut merupakan jalan terakhir yang harus diambil kreditur untuk mengembalikan aset yang dipinjam oleh pihak debitor. Pihak debitor akan melakukan segala cara untuk menghambat kepemilikan hak atas tanahnya berpindah kepada pemilik baru atau pemenang lelang. Hal yang biasa dilakukan oleh pihak debitor diantaranya dengan melakukan gugatan ke pengadilan, melakukan blokir sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), ataupun masih menempati objek yang seharusnya bukan milik debitor lagi.

Berdasarkan penjelasan mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang bahwa bisa disimpulkan bahwa pemenang lelang itu tidak memiliki perlindungan yang kuat karena pemenang lelang dalam hal ini sudah dianggap harus benar benar mengetahui bagaimana keadaan objek lelang tersebut. Berdasarkan wawancara bersama pejabat lelang kelas I di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang menjelaskan bahwa sebetulnya kantor lelang hanya memvalidasi keabsahan dokumen objek lelang, untuk bagaimana kondisi dan segala hal yang membebani objek lelang tersebut menjadi resiko pembeli karena penjualan melalui lelang bersifat apa adanya.

Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang juga mengatakan bahwa jual beli dalam lelang sangat berbeda dengan jual beli yang ada, seperti jual beli di showroom. Jual beli di showroom pasti terdapat garansi mengenai barang yang dibeli oleh pembeli namun dilelang berbeda, bisa dikatakan bahwa lelang itu tanpa garansi dengan kondisi apadanya contohnya, rumah yang sudah roboh, terdapat tunggakan pajak, atau mungkin debitur yang tinggal di rumah tersebut tidak mau meninggalkan rumahnya dan masih banyak lagi permasalahannya. Suatu objek lelang yang terdapat sengketa pun juga menjadi tanggung jawab pembeli, karena apa yang sudah dibeli oleh pemenang lelang itu juga sudah termasuk apapun yang melekat di objek tersebut.

Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang karena sebelum dilakukannya pelelangan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah memberitahukan dan menyampaikan kepada para peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan kondisi apa adanya serta konsekuensi dan resiko yang dapat terjadi dikemudian hari. Terkait perlindungan secara represif yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan mengingat sampai saat ini belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan kasus PT. Runi Buwono Mahastri suatu perseroan terbatas yang berjalan pada alat pengisian bahan bakar yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 31 Kota Semarang, pemenang lelang atau yang penulis sebut Bapak Soewito mengalami sebuah kendala yang dimana Bapak soewito tidak dapat menguasai stasiun pengisian bahan bakar tersebut sepenuhnya. Bapak Soewito hanya memenangkan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia yang di jaminkan di Bank Rakyat Indonesia Kanwil Kota Semarang dan pemenang lelang tersebut tidak bisa mengoperasikan stasiun pengisian bahan bakar tersebut karena ijin operasional SPBU tidak diikuti sertakan dilelang dan ijin operasional masih atas nama PT.Runi Buwono Mahastri.

Dari yang penulis jabarkan diatas Bapak Soewito mengalami hambatan di saat menjadi pemenang lelang, sehingga Bapak Soewito mengalami kendala dalam mengelola aset yang dimilikinya. Pada akhirnya Bapak Soewito melakukan perundingan dengan PT. Runi Buwono Mahastri tersebut untuk bagaimana memecahkan masalah yang menimpa Bapak Soewito. Keputusan dari perundingan antara PT. Runi Buwono Mahastri dengan Bapak Soewito akhirnya membuahkan hasil yang sama sama mengutungkan kedua belah pihak, bahwa akhirnya PT. Runi Buwono Mahastri tetap menjalankan operasional Stasiun Pengisian Bahan Bakar tersebut hingga ijin operasional tersebut berakhir dan Bapak Soewito selaku pemilik aset menyewakan asset nya kepada PT. Runi Buwono Mahastri.

3.4. Upaya dan solusi dalam penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli

Upaya yang dilakukan pembeli atau pemenang lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yang dapat ditempuh yaitu jalur Litigasi (jalur peradilan) dan jalur Non Litigasi (jalur di luar pengadilan). Jalur Litigasi dapat ditempuh dengan mangajukan gugatan perdata pada umumnya yaitu melalui Pengadilan Negeri setempat, sedangkan jalur non Litigasi yaitu melalui mediasi dan negosiasi menjadi pilihan yang tepat bagi pembeli lelang untuk mendapatkan hak-haknya kembali.

Untuk lebih menyikapi hal tersebut diatas agar tidak ada permasalahan dalam proses pelaksanaan lelang diharapkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Direktorat Lelang, dapat membuat suatu kebijakan terkait perlindungan hukum bagi para pembeli lelang supaya tidak ada lagi keraguan dan kecemasan dalam membeli objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan melalui proses pelaksanaan lelang. Kedua, kebijakan terkait pengosongan sukarela sebelum pelaksanaan lelang agar pembeli lelang dapat mendapatkan hak-haknya segera dipenuhi untuk dapat memiliki barang berupa tanah dan/atau bangunan tersebut.

Berdasarkan kasus PT. Runi Buwono Mahastri suatu perseroan terbatas yang berjalan pada alat pengisian bahan bakar yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 31 Kota Semarang, pemenang lelang atau yang penulis sebut Bapak Soewito mengalami sebuah kendala yang dimana Bapak soewito tidak dapat menguasai stasiun pengisian bahan bakar tersebut sepenuhnya. Bapak Soewito hanya memenangkan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia yang di jaminkan di Bank Rakyat Indonesia Kanwil Kota Semarang dan pemenang lelang tersebut tidak bisa mengoperasikan stasiun pengisian bahan bakar tersebut karena ijin operasional SPBU tidak diikuti sertakan dilelang dan ijin operasional masih atas nama PT. Runi Buwono Mahastri.

Dari yang penulis jabarkan di atas Bapak Soewito mengalami hambatan di saat menjadi pemenang lelang, sehingga Bapak Soewito mengalami kendala dalam mengelola aset yang dimilikinya. Pada akhirnya Bapak Soewito melakukan perundingan dengan PT. Runi Buwono Mahastri tersebut untuk bagaimana memecahkan masalah yang menimpa Bapak Soewito. Keputusan dari perundingan antara PT. Runi Buwono Mahastri dengan Bapak Soewito akhirnya membuahkan hasil yang sama sama mengutungkan kedua belah pihak, bahwa akhirnya PT. Runi Buwono Mahastri tetap menjalankan operasional Stasiun Pengisian Bahan Bakar tersebut hingga ijin operasional tersebut berakhir dan Bapak Soewito selaku pemilik aset menyewakan asset nya kepada PT. Runi Buwono Mahastri.

IV. Kesimpulan

Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang karena sebelum dilakukannya pelelangan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah memberitahukan dan menyampaikan kepada para peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan kondisi apa adanya serta konsekuensi dan resiko yang dapat terjadi dikemudian hari. Terkait perlindungan secara represif yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan mengingat sampai saat ini belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang. Untuk lebih menyikapi hal tersebut agar tidak ada permasalahan dalam proses pelaksanaan lelang diharapkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Direktur Lelang, dapat membuat suatu kebijakan terkait perlindungan hukum bagi para pembeli lelang supaya tidak ada lagi keraguan dan kecemasan dalam membeli objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan melalui proses pelaksanaan lelang. Koordinasi antara pihak perbankan dengan para debitur tentang barang jaminan berupa tanah dan/atau bangunan apabila debitur tidak dapat menyelesaikan kewajiban pada Bank tersebut maka pihak perbankan dapat bertindak lebih tegas terhadap tanah dan/atau bangunan kepada debitur

Daftar Pustaka

A. Buku

- Salim H.S., 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan*

dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. Surabaya: PT Bina Ilmu.

B. Jurnal

- D. Basuki, Rahmad, and I. Nyoman Gede Remaja. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Singaraja." *Kertha Widya*. Volume 8 (2): 32-60.
- Mubarak, Ahmad, Mulyani Zulaeha, and Anang Shophan Tornado. (2022). Legalitas Hukum Pihak Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Di Pengadilan Dengan Akta Pengikatan Jual Beli. *Banua Law Review*. Volume 4 (1): 1-22.
- Rochaety, N. 2014. Menegakkan Ham Melalui Perlindungan Hukum Bagi Perempuan Korban Kekerasan Di Indonesia. *Palastren Jurnal Studi Gender*. Volume 7 (1): 1-24
- Sumirat, I. R. 2017. Perlindungan Hukum Terhadap Perempuan dan Anak Korban Kejahatan Perdagangan Manusia. *Jurnal Studi Gender Dan Anak*. Volume 3(1): 19-30.
- Tampubolon, Wahyu Simon. 2016. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Ilmiah Advokasi*. Volume 4 (1) : 53-61.
- Ubwarin, E. (2019). Penegakan Hukum Terhadap Pelaku Penyelundupan Penyus Di Kabupaten Kepulauan Aru. *Resam Jurnal Hukum*: 1-20
- Ulfah, Sera Hazarini. 2022. Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Barang Bergerak Terdaftar Melalui Pejabat Lelang Kelas Ii Dihubungkan Dengan Hak-Hak Pembeli. *Jurnal Notarius*. Volume 1(2).
- Sinaulan, J. H. 2018. Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat. *Ideas: Jurnal Pendidikan, Sosial, Dan Budaya*. Volume 4 (1)

C. Peraturan perundang-undangan

Vendureglement Stb.1908 No.189

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2023 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang.

D. Skripsi, Tesis dan Desertasi

- Diarma, Dimas Hario. 2022. Analisis Potensi Ekonomi di Kabupaten Klaten dan Kabupaten Magelang. Diss. UPN" Veteran Jawa Timur.
- Dwi, D., Nim, S., Pendidikan, K., Kebudayaan, D., Jember, U., & Hukum, F. (n.d.). Skripsi Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya Legal Protection For Land Buyers Through Auction That Cannot Achieve Their Soil.
- Harjono. 2008. Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa, Jakarta: Sekretaris Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Hafiz, Yusron. 2016. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Eksekusi Benda Objek Jaminan Fidusia (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Mataram). Diss. Universitas Mataram.

- Kultsum, Husna Hanifah. 2020. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Di Federal International Finance (Fif) Group Kabupaten Ngawi. Diss. UPN" Veteran" Jawa Timur.
- Muchran, Masteriady. 2012. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang (Studi Kasus Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank." Universitas Hasanuddin, Fakultas Hukum (2012).
- Nurvitasari, Lusiana Indah. 2012 Analisis manajemen risiko kredit untuk penyelesaian kredit bermasalah: Studi kasus pada PT. BPR Kharisma Kusuma Lawang. Diss. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim,

E. Sumber lain

<https://www.kajianpustaka.com/2020/05/lelang-pengertian-fungsi-jenis-asas-dan-prosedur.html> diakses pada tanggal 6 Juni 2023