
Perlindungan hukum terhadap pemohon eksekusi atas adanya perlawanan pihak ketiga pada Pengadilan Negeri Sleman (studi kasus putusan perkara no.157/pdt.plw/2016/pn.smn jo no.51/pdt/2017/pt.yyk)

Alouvie Rydha Mustafa¹

Abstract: *In an effort to meet the needs of funds or community business capital requires funding from banks, one of which is by crediting. Credit, namely as an awarding of an achievement by one party to another party and that achievement will be returned again at a certain future period accompanied by a counter achievement in the form of interest by entering into a credit agreement made with a finance company with a guarantee that has been encumbered by mortgage rights. Then what is meant by a Credit Agreement is a loan agreement between the lender and the credit recipient, while the Mortgage Right itself is a form of legal protection for creditors against the debtor if it cannot fulfill its obligations. Repayment of the creditor's debt is done by selling the object of collateral rights through an auction procedure. The auction itself is the sale of goods that are open to the public by offering a written and/ or verbal price that is increasing or decreasing to reach the highest price that is preceded by an auction announcement. The surrender of movable property in the auction is carried out physical and tangible transfer of material rights to the buyer/ winner of the auction. If peacefully surrendering cannot be carried out, execution can be carried out in the form of an emptying order for goods/ objects being auctioned if necessary with state equipment. Problems related to the auction began to arise when the buyer/ winner of the auction could not control the object of the auction being purchased due to a lawsuit from the debtor or resistance from a third party (Derden verzet). To annul the problem, the buyer/ auction winner can submit a Request for Execution of Empty of the goods/ object of the auction. In the event that the Respondent Execution is reluctant to leave the goods/ objects that have been auctioned, then referring to Article 200 paragraph (11) HIR and Article 218 paragraph (2) the RBG Chairman of the local District Court orders the Bailiffs so that the goods/ objects can be left and emptied by the person Respondent Execution. Thus the legal protection of the buyer/ winner of the auction can be upheld to ensure legal certainty and a sense of justice for the buyer/ winner of the auction.*

Keywords: *Auction, Legal Protection of Bidder Applicants, Third Party Resistance*

¹ Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Janabadra

PENDAHULUAN

Menurut kodratnya manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan dan berhubungan dengan manusia yang lain dimana masing-masing manusia secara individu tentu mempunyai tujuan (kebutuhan) dan kepentingan yang berbeda. Perbedaan tersebut ada kalanya menumbuhkan suatu konflik atau sengketa antara satu dan lainnya. Didalam negara Indonesia sebagai suatu negara berdasarkan atas hukum apabila terjadi konflik maka penyelesaian konflik telah diatur cara-cara untuk penyelesaiannya yang dapat ditempuh oleh setiap warga negara untuk dapat menyelesaikan konflik atau sengketa, salah satunya melalui lembaga pengadilan.

Lembaga perbankan atau kreditur dalam kegiatan pembiayaan yang dilakukan dalam bentuk pemberian dana kepada debitur dengan jaminan berupa tanah dan bangunan yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan untuk mendapat perlindungan atas penyelesaian kewajiban debitur dalam pemenuhan pembayaran kredit apabila debitur wanprestasi, bank atau kreditur dapat menjual jaminan kredit tersebut melalui lelang. Objek lelang ini merupakan jaminan berupa tanah dan bangunan yang telah dibebani hak tanggungan yang lahir dari suatu perjanjian dimana pihak debitur/nasabah telah melakukan wanprestasi dan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi untuk mendapatkan hak nya.

Permohonan eksekusi riil (pengosongan) yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat merupakan cara yang telah diatur dalam Pasal 200 HIR ayat (11) dan Pasal 218 RBG yang dapat diajukan oleh Pemohon Eksekusi yang sebelumnya telah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, apabila tereksekusi (termohon eksekusi) menolak untuk meninggalkan objek eksekusi (objek/barang lelang) secara sukarela dimana Pemohon Eksekusi telah pula melakukan langkah-langkah secara kekeluargaan sebelum dilakukan upaya paksa melalui pengadilan. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan juru sita objek eksekusi agar barang tersebut dapat dikosongkan oleh Termohon Eksekusi (Tereksekusi) secara paksa.

Pengertian tersebut apabila dikaitkan dengan pengertian kredit dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mempunyai persamaan, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam pemberian kredit, unsur esensialnya adalah kepercayaan yaitu dari bank sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur dengan dilandasi adanya kesepakatan pinjam meminjam. Kemudian yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit. Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan perikatan sesuai bunyi Pasal 1233 KUHPerdata yaitu perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang, dan tujuan dari perikatan tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 1234 KUHPerdata yaitu perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pemberian kredit merupakan suatu perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur yang ditekankan kepada kesepakatan para pihak yaitu berdasar pada kebebasan dalam membuat perikatan yang diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdata yang berbunyi tiap orang berwenang untuk membuat perikatan kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.

Pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok merupakan perjanjian kredit yang dibuat antara bank sebagai kreditur dengan debitur dalam rangka pemberian kredit perbankan, dan perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok yang akibat dari perjanjian tersebut menimbulkan perjanjian baru yaitu perjanjian jaminan yang mana merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok, eksistensi perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok tergantung dari perjanjian pokoknya, sedangkan eksistensi perjanjian pokok terhadap perjanjian tambahan tidak

tergantung dari perjanjian tambahan dan mandiri. Perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan peminjam diikat dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditur dengan debitur membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitur, dengan tujuan memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau anggunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Karena sertifikat hak tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu grose akta yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara pelelangan dimuka umum.

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. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan.

Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur di dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190). Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, Sita Pajak, Sita Kejaksaan atau Penyidik dan Sita Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang

sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang. Untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta. Berbeda halnya dengan lelang eksekusi yang peralihan haknya dilakukan oleh kreditur. Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Lelang Negara.

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Hal ini dikarenakan dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, biasanya akan mengajukan gugatan atau perlawanan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang.

Bahwa perlawanan terhadap eksekusi lelang harus diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan dengan adanya eksekusi di luar dari pihak-pihak yang berperkara. Pihak yang merasa dirugikan berkedudukan sebagai pihak ketiga yang mempunyai hak atas barang objek eksekusi. Dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang berkepentingan dengan objek eksekusi.

Pelaksanaan eksekusi bertujuan agar pemohon eksekusi mendapat perlindungan hukum dan kepastian serta kemanfaatan sebagai pemegang hak miliknya atas tanah dan bangunan yang telah di tetapkan sita oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Namun demikian upaya hukum *derden verzet* yang diajukan pelawan banyak yang ditolak Pengadilan karena pelawan tidak dapat membuktikan hak miliknya ataupun alasan hak yang dipegangnya atas objek eksekusi, sehingga *derden verzet* ini tidak murni lagi diajukan untuk mendapatkan perlindungan hukum tetapi hanya sekedar upaya untuk menghambat dan menghalang-halangi pelaksanaan eksekusi atas objek yang telah dilakukan lelang oleh bank selaku kreditur atau pemegang parate eksekusi untuk memenuhi hak kreditur atau bank atas jaminan yang telah tercatat bank sebagai pemegang sertifikat hak tanggungan.

Permasalahan timbul ketika ada pihak ketiga yang mendaku memiliki hak atas objek eksekusi hendak menunda dan membatalkan pelaksanaan eksekusi pengosongan karena mengaku memiliki bangunan rumah yang ditempati oleh debitur, dimana debitur menjaminkan objek tanah atau tanah dan bangunan sebagai jaminan pada bank/kreditur kemudian debitur telah dinyatakan kredit macet, bank/kreditur telah mengirimkan surat peringatan kepada debitur namun tidak ada penyelesaiannya sehingga debitur telah dinyatakan wanprestasi kemudian bank/kreditur sebagai penjual lelang telah melaksanakan lelang eksekusi objek hak tanggungan tersebut melalui KPKNL dan telah ada pembeli lelang dan telah mendaftarkan peralihan hak pada Kantor Pertanahan kemudian pembeli lelang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan pada Pengadilan Negeri oleh karena debitur menolak proses lelang eksekusi yang telah dilaksanakan oleh KPKNL. Penolakan tersebut dilakukan oleh debitur sebagai pihak yang berhutang serta telah menyerahkan dan memberi kuasa pada kreditur/bank menjadi baik selaku pemegang Sertikat Hak Tanggungan atas objek hak tanggungan tersebut, namun debitur tetap menguasai serta tidak mau mengosongkan secara sukarela objek hak tanggungan kepada pihak yang telah memenangkan lelang eksekusi di KPKNL Kota Yogyakarta. Sebagai contoh kasus dalam Perkara Perdata Nomor 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn jo. Nomor 51/Pdt/2017/PT.Yyk yang dialami oleh Ny. E. Setyani Cristantiningrum setelah dinyatakan sebagai pembeli lelang sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 548/2013 tanggal 27 November 2013 yang ditandatangani oleh pejabat lelang bapak Untung Pujianto, S.H., dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, dimana Ny. E. Setyani Cristantiningrum yang telah ditetapkan sebagai pembeli lelang dan telah mendaftarkan peralihan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Kota Yogyakarta atas permohonan lelang dari PT. Bank Danamon Tbk., Kantor Cabang Piyungan selaku pemegang hak tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 4126/Maguwoharjo dan pemohon lelang.

Tindakan debitur tersebut mengakibatkan pihak pembeli lelang atau pemohon eksekusi merasa dirugikan dan terkendala untuk segera dapat menguasai atau menikmati objek lelang.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka dapat ditarik beberapa rumusan masalah yang akan menjadi inti pembahasan dari penelitian ini, sebagai berikut: (1) Bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi sertifikat hak tanggungan atas adanya kredit macet bank pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta?; (2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemohon eksekusi atas adanya perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* pada pengadilan Negeri Sleman (Studi Kasus Putusan Perkara No. 157/Pdt.Plw/2016/Pn.Smn Jo No. 51/Pdt/2017/Pt.Yyk)

METODE

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis dan empiris, yaitu penelitian dilakukan langsung ke lapangan dengan meneliti ke Pengadilan Negeri Sleman studi kasus Putusan Perkara Perdata Nomor 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn jo Nomor 51/Pdt/2017/PT.Yyk dan wawancara langsung dengan Bapak Slamet Paryanto, S.H., selaku Jurusita Pengadilan Negeri Sleman dan Bapak Suharjana selaku Pegawai Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, agar mengetahui norma hukum yang berlaku dalam menyelesaikan masalah terhadap hak pembeli lelang/pemohon eksekusi kemudian dihubungkan dengan fakta yang ada dari permasalahan yang ditemui dalam penelitian sehingga mendapatkan data primer dan dilakukan penelitian terhadap bahan-bahan perpustakaan untuk mendapatkan data sekunder serta melihat prakteknya dalam masyarakat.

PEMBAHASAN

Adanya perbedaan pendapat antara penyidik dan jaksa penuntut umum serta subyektifitas pendapat jaksa penuntut umum dalam penanganan perkara penistaan agama yang di lakukan Penyidik Polres Kulonprogo tersebut juga merupakan salah

satu faktor hambatan sehingga sampai saat ini penanganan perkara tersebut tidak ada kejelasan dan kepastian hukumnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Dalam Pasal 10 Undang Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Salah satu ciri yang mendasar yaitu adanya Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sekaligus untuk melindungi pemegang Sertifikat Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji/wanprestasi, kreditur mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang.

Pelelangan objek hak tanggungan memiliki dua prosedur yaitu berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan menjual langsung atas kekuasaan nya sendiri (parate eksekusi) melalui pelelangan umum akibat dari debitur cidera janji dan Pasal 14 UUHT sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Nasional yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Setelah dinyatakan sebagai pembeli lelang sesuai dengan Risalah Lelang yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta serta melakukan pelunasan pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta bea lelang dan telah dilakukan roya serta proses balik nama

sertifikat hak milik pada Kantor Pertanahan menjadi atas nama pembeli lelang, karena debitur tidak mau mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela atas objek eksekusi pengosongan meski telah diperingatkan berulang kali dengan dikirimkannya surat somasi dan diberikan tenggang waktu yang selayaknya kemudian pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi riil/pengosongan atas barang lelang disertai dengan bukti asli Kutipan Risalah Lelang dan Sertifikat Hak Milik atas nama pemohon eksekusi/pembeli lelang berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR, pembeli eksekusi lelang yang sah dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri untuk pengosongannya.

Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan eksekusi kemudian Ketua Pengadilan Negeri Sleman yang isinya memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri untuk memanggil kepada Termohon Eksekusi untuk datang menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk diberikan teguran/*annmaning* untuk segera mengosongkan objek sengketa hasil lelang eksekusi secara sukarela namun ternyata Termohon Eksekusi hanya mengulur waktu saja dan tidak mengindahkan dengan penuh rasa tanggungjawab malahan tetap menguasai dan menikmati tinggal di objek eksekusi.

Apabila pelaksanaan eksekusi tidak segera dilaksanakan, pemohon eksekusi dapat mengirimkan surat desakan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk segera dilaksanakan eksekusi pengosongan. Ketua Pengadilan Negeri dengan memperhatikan pasal 54 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan pasal 200 ayat (11) HIR selanjutnya mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan Hasil Lelang yang isinya mengabulkan permohonan eksekusi pengosongan dari pemohon eksekusi/kuasanya dan memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri agar disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan Undang-undang dan jika perlu dengan dibantu oleh aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkan objek sengketa hasil lelang eksekusi.

Adanya perlawanan pihak ketiga dalam suatu sengketa disebabkan oleh karena dalam suatu perkara yang dihadapi oleh para pihak yang sedang bersengketa tidak ada hubungannya dengan pihak ketiga dan keputusan hakim dari pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan nyata-nyata telah merugikan pihak ketiga baik secara langsung maupun tidak langsung. Umumnya kerugian pihak ketiga dalam *derden verzet* adalah barang-barang milik pihak ketiga baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang disita oleh pengadilan untuk pelunasan utang atau pemenuhan prestasi pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara di pengadilan.

Berdasar pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 ayat (6) RBg, maka diberi kemungkinan bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan sehingga perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini menjadi alat atau cara untuk menunda atau menanggguhkan pelaksanaan putusan (eksekusi). Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi yaitu perlawanan itu harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan.

Hal yang mendasar dan wajib diperhatikan dalam *derden verzet* agar dapat dipertimbangkan dalam menunda eksekusi yaitu harus berdasarkan “dalil hak milik”. Ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR secara tegas menyatakan bahwa pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap eksekusi hanya didasarkan pada dalil hak milik. Dengan demikian di luar dalil hak milik, maka perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga tidak akan diterima hakim. Dalam hal perlawanan didasarkan pada barang yang akan dieksekusi telah dijamin kepada pelawan, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, dalil seperti itu tidak relevan untuk menunda eksekusi.

Pada hakikatnya perlawanan pihak ketiga dilakukan terhadap suatu putusan yang dijatuhkan oleh hakim dan upaya hukum ini bersifat fakultatif dalam artian tidak bersifat imperatif yang harus dijalankan oleh para pihak. Dalam *derden verzet* ini, kedudukan pihak ketiga sebagai pelawan yang tidak ikut terlibat dan dilibatkan dalam suatu putusan, dan pelawan akan menarik para pihak yang terlibat dalam suatu

putusan yang telah dijatuhkan dan dianggap serta dirasa telah merugikannya sebagai terlawan. Dalam mengajukan upaya hukum *derden verzet* tidak dibatasi jangka waktu untuk mengajukannya.

Dalam kasus ini, lelang terhadap objek hak tanggungan dilakukan dengan cara lelang konvensional. Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan oleh Pejabat Lelang Untung Pujiyanto, SH atas permintaan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan mengajukan surat permohonan lelang ulang No. 518/RCH SOLO/10/13 tertanggal 28 Oktober 2013 yang didasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor 006/PK/3752/092009 tanggal 18 September 2009 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 007/PKADD/3752/032010 tertanggal 23 Maret 2010, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” No. 5162/2009 tanggal 11 November 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 899/2009 tanggal 15 Oktober 2009 atas nama debitur.

Pihak kreditur telah mengeluarkan Surat Peringatan I Nomor 011/DSP/3752/092012 tanggal 18 September 2012, Surat Peringatan II Nomor 018/DSP/3752/102012 tanggal 16 Oktober 2012 dan Surat Peringatan III Nomor 011/DSP/3752/092012 tanggal September 2012 kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karena debitur tetap tidak melunasi kewajibannya maka pihak kreditur mengeluarkan Surat Keterangan Debitur Wanprestasi kepada Kepala Kantor KPKNL Yogyakarta Nomor 522/RCH SOLO/10/13 dan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan.

Pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak debitur oleh PT Bank Danamon Indonesia, Tbk., dengan surat Nomor 595/RCH SOLO/11/13 dan telah diumumkan oleh kreditur selaku penjual lelang eksekusi melalui Harian Kedaulatan Rakyat yang terbit tanggal 20 November 2013 sebagai pengumuman ulang.

Objek lelang eksekusi ditawarkan, dijual atau ditahan oleh Pejabat Lelang berdasarkan Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual. Peserta Lelang dapat

mengajukan penawaran dalam lelang setelah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang sesuai Pengumuman Lelang. Dalam kasus ini, peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang eksekusi berjumlah 1 (satu) peserta. Setelah berlangsung tawar menawar antara Pejabat Lelang dengan peserta lelang maka diperoleh penawaran tertinggi yang diajukan oleh Ny. E. Setyani Christantiningrum. Oleh karena penawaran untuk barang tersebut telah melampaui Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual Lelang, maka penawarnya disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan Lelang Eksekusi dan diterbitkan Risalah Lelang Nomor 630/2012 tanggal 20 Desember 2012, kemudian di proses balik nama sertifikat hak milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Setelah dinyatakan sebagai pembeli lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 548/2013 tanggal 27 November 2013 yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang Bpk. Untung Pujianto, SH dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta serta melakukan pelunasan pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta bea lelang dan telah dilakukan roya serta proses balik nama sertifikat hak milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman kemudian menjadi atas nama Esther Setyani Christantiningrum kemudian mengajukan permohonan eksekusi riil/pengosongan atas barang lelang dengan Register Perkara Nomor : 19/Pdt.E/2016/PN Sleman tanggal 3 Juni 2016 pada Pengadilan Negeri Sleman karena debitur tidak mau mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela atas objek eksekusi pengosongan meski telah diperingatkan berulang kali dengan dikirimkannya surat somasi dan diberikan tenggang waktu yang selayaknya. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR, pembeli eksekusi lelang yang sah dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri untuk pengosongannya. Pengadilan Negeri Sleman telah mengeluarkan Surat Teguran/Aanmaning hingga 4 (empat) kali namun ternyata Termohon Eksekusi hanya mengulur waktu saja dan tidak mengindahkan dengan penuh rasa tanggungjawab tetap menguasai dan menikmati tinggal di objek eksekusi. Pada pelaksanaan Surat Teguran/Aanmaning yang keempat pada tanggal 26 Juli 2016, Pemohon Eksekusi/Pembeli Lelang mengetahui adanya perlawanan Pihak

Ketiga (*Derden verzet*) dengan Register Perkara No. 157/PDT.PLW/2016/PN.SMN tertanggal 25 Juli 2016 yang diajukan oleh pelawan atas nama Lalu Hardi Muliadi dan telah adanya putusan dari Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada tanggal 24 Januari 2017 yang pada pokoknya salah satu isi amar putusannya yaitu menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya. Kemudian pada tanggal 30 Januari 2017, pembeli lelang/pemohon eksekusi mengirimkan surat desakan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk segera melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek eksekusi. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri Sleman mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan diikuti dengan Berita Acara Penyerahan objek eksekusi dan Berita Acara Pengosongan hingga akhirnya pemohon eksekusi/pembeli lelang/pemenang lelang dapat menempati, menikmati dan menggunakan tanah dan bangunan yang diperolehnya secara sah melalui mekanisme lelang konvensional.

Dari kasus ini menurut pendapat peneliti perlawanan pihak ketiga dapat menanggukkan pelaksanaan eksekusi. Sedangkan Mengacu Pasal 207 ayat (3) HIR yang berbunyi eksekusi tidak dapat ditanggukkan, ditunda meskipun terdapat perlawanan oleh pihak ketiga terhadap objek eksekusi.

Menurut Jurusita Pengadilan Negeri Sleman Bapak Slamet Paryanto, S.H., “bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan tetap dapat dilaksanakan meskipun pelaksanaannya tertunda menunggu putusan pengadilan tingkat pertama dengan adanya perlawanan pihak ketiga.”² Pemohon eksekusi/pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sejak adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman terlaksananya eksekusi pengosongan, Berita Acara Eksekusi Pengosongan Hasil Lelang dan Berita Acara Penyerahan Objek Eksekusi Pengosongan kepada Pemohon Eksekusi/Pembeli Lelang.

Bahwa pengadilan tidak boleh menolak perkara sesuai Pasal 16 UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman berbunyi: “Pengadilan tidak boleh

² Wawancara dengan Jurusita Pengadilan Negeri Sleman Bapak Slamet Paryanto, S.H, tanggal 25 Juli 2019, jam 14.00 wib.

menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.”

Dalam studi kasus perkara perlawanan pihak ketiga Register Nomor 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn di Pengadilan Negeri Sleman bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam putusan yang dibacakan di persidangan sudah tepat dan benar dengan menolak perlawanan pelawan atas dasar mendaku memiliki hak atas objek sengketa namun pelawan tidak dapat membuktikan secara sah bukti kepemilikan berupa sertifikat yang menyatakan bahwa sertifikat atas tanah dan bangunan objek eksekusi adalah milik pelawan. Terlawan I/Pemohon Eksekusi dapat membuktikan bahwa proses lelang dan balik nama sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga putusan perkara Nomor 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn tersebut sebagai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang/pemohon eksekusi.

Dalam studi kasus perkara perlawanan pihak ketiga Register Nomor 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn di Pengadilan Negeri Sleman bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam putusan yang dibacakan di persidangan sudah tepat dan benar dengan menolak perlawanan pelawan atas dasar mendaku memiliki hak atas objek sengketa namun pelawan tidak dapat membuktikan secara sah bukti kepemilikan berupa sertifikat yang menyatakan bahwa sertifikat atas tanah dan bangunan objek eksekusi adalah milik pelawan. Terlawan I/Pemohon Eksekusi dapat membuktikan bahwa proses lelang dan balik nama sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga putusan perkara Nomor 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn tersebut sebagai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang/pemohon eksekusi.

Dalam praktek hukum yang peneliti teliti dalam studi kasus Perkara Perdata Register Nomor: 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn jo. Nomor: 51/PDT/2017/PT.Yyk, perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) menghambat atau menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan dari pemohon eksekusi/pembeli lelang yang beritikad baik

yang belum dapat menikmati hasil lelang dikarenakan termohon eksekusi belum juga menyerahkan objek lelang secara sukarela yang mengakibatkan timbulnya kerugian pemohon eksekusi/pembeli lelang. Pemohon eksekusi/pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sejak adanya putusan pengadilan tingkat pertama perkara Nomor: 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn yang menolak perlawanan pelawan atas dasar mendaku memiliki hak atas objek sengketa namun pelawan tidak dapat membuktikan secara sah bukti kepemilikan berupa sertifikat yang menyatakan bahwa sertifikat atas tanah dan bangunan objek eksekusi adalah milik pelawan. Terlawan I/Pemohon Eksekusi dapat membuktikan bahwa proses lelang dan balik nama sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diikuti dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan, Berita Acara Eksekusi Pengosongan Hasil Lelang dan Berita Acara Penyerahan Objek Eksekusi Pengosongan kepada Pemohon Eksekusi/Pembeli Lelang.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli lelang dalam permohonan eksekusi lelang atas adanya perlawanan pihak ketiga, dapat kita pahami dari penelitian terhadap Putusan Perkara Nomor: 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn jo. Nomor: 51/Pdt/2017/PT.Yyk. Penulis juga berpendapat bahwa perlindungan hukum sangat penting untuk menjamin agar hak-hak manusia sebagai subjek hukum tidak dilanggar atau dirugikan. Dengan demikian, hak dari pembeli lelang yang sah dan beritikad baik juga merupakan sesuatu hal yang pada hakikatnya dijamin dan dilindungi oleh hukum.

PENUTUP

Kesimpulan

Lelang terhadap objek hak tanggungan dilakukan dengan cara lelang konvensional. Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Lelang atas permohonan pemegang hak

tanggungan/kreditur sebagai penjual lelang oleh karena debitur wanprestasi tidak melaksanakan kewajiban pembayaran kredit dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan, diberitahukan kepada pihak debitur dan telah diumumkan oleh kreditur selaku penjual lelang eksekusi melalui media massa atau melalui internet.

Objek lelang eksekusi ditawarkan, dijual atau ditahan oleh Pejabat Lelang berdasarkan Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual. Peserta Lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang setelah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang sesuai Pengumuman Lelang, maka peserta lelang disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan Lelang Eksekusi dan diterbitkan Risalah Lelang sebagai akta otentik, kemudian dijadikan dasar proses peralihan hak melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan diterbitkan sertifikat hak milik atas nama pembeli lelang yang beritikad baik.

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta memenangkan pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Maka dengan menunjuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 (10) dan (11) HIR atau Pasal 218 RBg., apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/tanah dan rumah itu secara kosong maka terlelang beserta keluarganya akan dikeluarkan dengan paksa, berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang/pemohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Perlindungan hukum terhadap Pemohon eksekusi atas adanya perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* (Studi Kasus Putusan Perkara No. 157/Pdt.Plw/2016/Pn.Smn Jo. No. 51/Pdt/2017/Pt.Yyk) sejak adanya putusan pengadilan tingkat pertama perkara Nomor : 157/Pdt.Plw/2016/PN.Smn yang menolak perlawanan pelawan oleh karena pelawan tidak dapat membuktikan secara sah bukti kepemilikan berupa sertifikat yang menyatakan bahwa sertifikat atas tanah dan bangunan objek eksekusi adalah milik pelawan. Terlawan I/Pemohon Eksekusi dapat membuktikan bahwa proses lelang dan balik nama sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah

sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diikuti dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan, Berita Acara Eksekusi Pengosongan Hasil Lelang dan Berita Acara Penyerahan Objek Eksekusi Pengosongan kepada Pemohon Eksekusi.

Saran

Saran yang diberikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: **Pertama**, Bagi Pejabat Lelang, substansi Risalah Lelang ke depan sebaiknya memuat klausul-klausul tertentu yang memberikan perlindungan bagi Pemenang Lelang. Klausul-klausul Risalah Lelang seharusnya isinya memberikan keseimbangan antara kepentingan para pihak, kepentingan penjual lelang dan kepentingan Pembeli Lelang, terutama : (a) Mengatur mengenai tanggung jawab penjual lelang akan kebenaran barang dan dokumen barang jaminan, keaslian surat-surat yang harus dipenuhi dalam persyaratan permohonan lelang, surat tanda terima penerimaan surat peringatan, surat pemberitahuan lelang atau surat pernyataan wanprestasi yang diterima oleh debitur, sehingga jika terjadi salah satu perbuatan melawan hukum dalam prosedur sebelum pelaksanaan lelang, maka Penjual lelang yang bertanggung jawab secara hukum terhadap dokumen-dokumen yang diajukan dalam persyaratan pengajuan lelang. (b) Pejabat Lelang diwajibkan memberikan keterangan-keterangan baik secara lisan atau tertulis tentang keadaan sesungguhnya, keadaan hukum dan dokumen-dokumen atas barang yang dilelang kepada peserta lelang/pembeli lelang sebelum pelaksanaan lelang eksekusi untuk memenuhi asas terang dan jelas dalam jual beli.

Kedua, bagi pembentuk undang-undang, perlu dibuat undang-undang lelang untuk menggantikan Vendu Reglement, dengan menekankan tanggung jawab penjual terhadap barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang dan ganti rugi sebagai akibatnya. Pembuatan undang-undang lelang dengan pengaturan bahwa Pembeli Lelang adalah beritikad baik karenanya dilindungi oleh hukum, sehingga menjamin adanya kepastian hukum dan keadilan.

Ketiga, terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan harus dibuat Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaannya yang hingga saat ini belum terbentuk.

Keempat, terhadap ketentuan Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menambahkan pihak yang tidak dapat mengajukan pembatalan lelang atau pengajuan gugatan atas pelaksanaan lelang yaitu pihak penjamin yang turut menandatangani, menyetujui dalam perjanjian kredit dan anak kandung dari debitur/tereksekusi.

Kelima, Perlu dibuat Surat Edaran atau Peraturan Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pemeriksaan awal (dismissal proses) terhadap dalil-dalil perlawanan pihak ketiga serta alat bukti surat kepemilikan pelawan atas objek jaminan yang akan dieksekusi untuk memeriksa dan memutuskan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan hukum bahwa perlawanan pihak ketiga itu dinyatakan sebagai pelawan yang benar, memiliki bukti kepemilikan dan memiliki kepentingan atas objek jaminan yang akan dieksekusi sehingga tidak memerlukan waktu yang lama bagi pemohon eksekusi yang telah mengajukan permohonan eksekusi untuk mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat segera menikmati, menguasai dan memanfaatkan barang hasil lelang yang dibeli sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002.
- Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- A. Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Yogyakarta, Liberty.
- Aryo Dharmajaya, Tinjauan Hukum Terhadap Lelang Atas Tanah dan Bangunan yang Tidak Dapat Dimiliki oleh Pemenang Lelang (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 158k/Pdt/2005), Tesis, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, Jakarta, 2009.

- Bambang Waluyo, Penelitian Hukum dan Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Bryan A. Garner, Black's Law Dictionary, ninth edition, St. paul: West, 2009.
- Budiman N.P.D Sinaga. Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa Dari Presfektif Sekertaris. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Buku II Badilag Mahkamah Agung Tahun 2013.
- Buku II, Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Mahkamah Agung RI, 2008.
- Djaja S. Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Perikatan, Bandung, Nuansa Aulia, 2007.
- Hardijah Rusli, Hukum Perjanjian dan Common Law, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Hilda Hilmiah Diniyati, Perlindungan Hukum bagi Investor dalam Pasar Modal (Studi pada Gangguan Sistem Transaksi di Bursa Efek Indonesia), Skripsi S1 Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2013.
- H.R. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, Bunga Rampai Perbandingan Hukum perdata.
- J. Satrio, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1999.
- _____, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, PT.Citra Aditya bakti, Bandung, 1992.
- Lihar RT Sutantya R. Hadhikusuma dan Sumantoro, Pengertian Pokok Hukum Perusahaan: Bentukbentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1996.
- Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2003.
- Mariam Darus Badzulrahman, Aneka Hukum Bisnis, Bandung, Alumni, 1994.
- _____, Perjanjian Kredit Bank, Bandung, Alumni, 1999.
- _____, Kompilasi Hukum Perikatan, Cetakan Kesatu, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001.
- M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Muchdarsyah Sinungan, Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit, PT Bina Aksara, Jakarta, Cet. II, 1984.
- Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.

- Muhamad Djumahana, Hukum Perbankan di Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta, 1991.
- _____, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Gramedia. Jakarta. 1994.
- _____, Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- _____, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- _____, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, cet. 3., ed. 2, Sinar Grafika, (selanjutnya disingkat M. Yahya Harahap I), Jakarta, 2007.
- Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Purnama Tioria Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Rafael La Porta, "Investor Protection and Corporate Governance; Journal of Financial Economics", no. 58, (Oktober 1999).
- Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung, 1999.
- Ridwan Khairandy, Perjanjian Jual Beli, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang, Eresco, Bandung.
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Bandung, 1987.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- _____, Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata, Jakarta, 2007.
- _____, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007 (selanjutnya disingkat Salim HS II).
- Sarwono. Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- _____, Ilmu hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bandung, Bina Cipta, 1987.
- Setiono, Rule of Law (Supremasi Hukum), Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.

- S. Mantayborbir, Imam Jauhari, dan Agus Hari Widodo, Hukum Piutang dan Lelang Negara, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2002.
- Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008 .
- Soerjono Soekanto, Penegakkan Hukum, Binacipta, Bandung, 1999.
- _____, Penelitian Hukum Normatif, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 2003.
- _____, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 2006.
- Soeroso. Hukum Acara Perdata Lengkap dan Praktis HIR,RBg, dan Yurisprudensi. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung, Alumni, 1981.
- _____, Hukum Perjanjian, 1990.
- Sudikno Mertokusumo. Hukum Acara Perdata Indonesia. Edisi ke Tujuh. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- _____, Hukum Acara Perdata Indonesia, Univ. Atmajaya Yogyakarta, 2010.
- _____, Mengenai Hukum, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- _____, Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan, Yogyakarta, 1996.
- Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Sutan Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Alumni, Bandung, 1999.
- KBBI/Tim Penyusun Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, edisi 2, cetakan 10, Jakarta : Balai Pustaka, 1999.
- <https://www.google.co.id/url?esrc=s&q=&rct=j&sa=U&url=https://jurnal.u su.ac.id/index.php/premise/article perkara.pt-yogyakarta.go.id, generated at 2017-08-22 04:51:51, Putusan Nomor 51/PDT/2017/PT YYK.>
- Wawancara dengan Jurusita Pengadilan Negeri Sleman Bapak Slamet Paryanto, S.H, tanggal 25 Juli 2019, jam 14.00 wib.
- Wawancara dengan Petugas KPKNL Yogyakarta Bapak Suharjana, tanggal 29 Juli 2019, jam 11.00 wib.