



Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Yang Dibatalkan Pengadilan Negeri (Studi Kasus Nomor 377/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel)

Wilson Gunawan Salim¹

Email : Wilsonhahe96@gmail.com

ABSTRACT

The transfer of land rights can occur due to buying and selling, grants, or by way of auction, in this case the transfer of land rights by using buying and selling at auction is much in demand by the public because buying and selling at auction is fast and provides legal certainty with the issuance of auction minutes. it turns out that the minutes of the auction cannot also provide legal certainty to the auction buyer in the event of a dispute against the object being auctioned if there is a decision by the court stating the auction is canceled because it contains legal defects, as in the case Number 377 / Pdt.G / 2015 / PN.JKT .SEL in the decision of the South Jakarta District Court canceled the minutes of auction No. 199/2015 so that it raises the problem of how the legal protection of PT. Sundae Propindo Rekatama as the winner of the auction for land rights to Building No. 1499 / Gondangdia? and What are the legal consequences for the cancellation of the land auction for Right to Build No. 1499 / Gondangdia by the decision of the South Jakarta District Court Number 377 / Pdt.G / 2015 / PN.Jkt.Sel? The author uses normative research methods supported by interview data using the theory of tenure rights to land, auction theory and the concept of legal protection. According to the author's analysis, the auction implementation rules have not provided legal certainty and protection to the auction buyer if the auction object that he has bought, in this case if a land right has been transferred, the transfer of rights cannot be canceled if the buyer makes a good purchase. In this case there is jurisprudence which states that buyers with good credentials must be protected. For the Government, it is better that in the laws and regulations especially regarding buying and selling at auction, it must be included in the strict legal certainty which contains legal protection for the Bid Buyer so that there is no lawsuit against the auction object that has been determined by the buyer.

Keywords : *Transfer of Land Rights, Auction, cancellation, District Court*

¹ Universitas Esa Unggul

A. Pendahuluan

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dalam penyelenggaraan hidup manusia dalam hal ini memiliki peranan yang sangat vital, dikarenakan masyarakat Indonesia yang bercorak hidup agraris yang menggantungkan hidup sepenuhnya pada tanah. Tanah sebagai objek utama yang harus dimiliki dalam penyelenggaraan kehidupan agraria baik yang berbentuk pengadaan lahan pertanian maupun perkebunan. Tanah juga menjadi landasan tolak ukur kesejahteraan dan kemapanan bagi masyarakat yang berdomisili di daerah pedesaan dan juga lingkup daerah perkotaan. Tanah memiliki peranan utama sebagai lahan perkantoran dan pemukiman, Oleh karena itu tanah tidak bisa lepas dari kehidupan manusia karena dari semua kebutuhan manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya.²⁾

Tanah dapat di nilai sebagai harta yang mempunyai sifat permanen dan

dapat direncanakan untuk kehidupan masa yang akan datang. Tanah dalam kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata, akan tetapi menyangkut masalah-masalah sosial, politik, budaya, dan juga terkandung aspek pertahanan dan keamanan. Berdasarkan asumsi tersebut, maka dalam suasana pembangunan yang semakin marak, kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga dalam pemecahan masalahnya seharusnya memperhatikan dan mengacuh pada aturan perundang-undangan yang berlaku.

Populasi penduduk di Indonesia yang semakin meningkat setiap tahunnya membuat ketersediaan lahan pemukiman semakin terbatas. Di daerah perkotaan lahan-lahan produktif yang biasanya menjadi lahan perkebunan dan pertanian ditimbun untuk tempat mendirikan perumahan maupun perkantoran, sehingga untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat perkotaan memasoknya dari daerah pedesaan dikarenakan menipisnya lahan produktif di daerah perkotaan. Berdasarkan populasi penduduk semakin meningkat dan kebutuhan akan tanah semakin terbatas, maka diperlukan adanya pengaturan dari Negara.

²⁾ Mariot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, (Rajawali Press: Jakarta, 2005) Hlm. 1.

Pengaturan yang dimaksud dalam hal ini meliputi pemilikan, penguasaan, serta pemeliharannya sehingga tertata secara sistimatis.³⁾

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada Pasal 19 Ayat (1) dikemukakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Secara spesifik pemerintah mengatur pemberian hak milik atas tanah melalui prosedur pendaftaran tanah yang tertuang dalam UUPA supaya tidak menimbulkan kepemilikan ganda ataupun meminimalisir kepemilikan yang tidak jelas yang berdampak menimbulkan sengketa tanah karena tidak adanya bukti otentik yang menjadi alas hak yang sah dan kuat. Mendaftarkan tanah menjadikan kepemilikan dan penguasaan tanah menjadi teratur dan tertata dengan baik,

sehingga berdampak positif juga terhadap pemerintah baik dari pemungutan Pajak Bumi Bangunan, pemberian ganti rugi terhadap pengambilan tanah untuk fungsi sosial maupun pendataan kepemilikan tanah.

Dengan adanya ketentuan yang tertuang dalam undang-undang yang memberikan kewenangan bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya tidak semata-mata hanya memberikan jaminan dan kepastian hukum. Pendaftaran tanah melahirkan suatu sertifikat tanah untuk sebagai bukti otentik kepemilikan yang memiliki nilai ekonomis yang besar dalam masyarakat. Sertifikat tersebut dapat dikategorikan sebagai surat berharga dan sertifikat juga sebagai wujud pemberian hak atas tanah yang diberikan oleh negara melalui badan pertanahan kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama ataupun badan hukum.⁴⁾

Sertifikat tanah juga dapat menjadi objek jaminan di dalam perkara perdata, baik dalam perkara wanprestasi atau perbuatan melawan hukum antara orang perorangan atau badan hukum,

³⁾ Soedarmanto, *Status hukum Penguasaan Tanah Timbul (Tanah Lorong) Pada tepian Sungai Walenna Kabupaten Soppeng*, (Universitas Hasanuddin: Makassar, 2011) Hlm. 2.

⁴⁾ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Prestasi Pustaka: Jakarta, 2002) Hlm. 1.

dalam hal ini penggugat memohon kepada hakim untuk melakukan sita jaminan terhadap tanah yang dimiliki oleh tergugat. Pengertian sita jaminan adalah penyitaan terhadap barang-barang jaminan yang menjadi objek sengketa baik barang bergerak maupun tidak bergerak milik pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara di persidangan.⁵⁾ Sita jaminan digunakan untuk menjamin pelaksanaan putusan pengadilan di kemudian hari terhadap barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, apabila ternyata ada persangkaan yang beralasan dari penggugat terhadap tergugat sebelum putusan dijatuhkan membuat barang-barang yang bergerak atau tidak bergerak dengan tujuan menjauhkan barang-barangnya dari pihak yang mengutangkan, maka hakim atas permintaan penggugat dapat memberikan perintah agar supaya menyita barang-barang tersebut dengan tujuan menjaga hak penggugat.⁶⁾

Setelah adanya putusan pengadilan maka dapat dilakukan eksekusi suatu jaminan yang diawalnya

sudah dimohonkan kepada hakim untuk melakukan sita jaminan berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Eksekusi dapat diartikan sebagai pelaksanaan terhadap putusan hakim baik keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun yang belum mempunyai hukum tetap.⁷⁾ Eksekusi juga di bagi dalam beberapa jenis antara lain:⁸⁾

- a. Eksekusi membayar sejumlah uang, umumnya dalam eksekusi ini pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara diwajibkan untuk membayar sejumlah utang.
- b. Eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan, dalam eksekusi ini hukumannya untuk melakukan sesuatu perbuatan dapat diajukan permohonan oleh pihak yang dimenangkan dalam suatu persidangan kepada hakim agar suatu perbuatan tersebut dapat dinilai dengan sejumlah uang sesuai dengan petitum yang diajukan oleh penggugat.
- c. Eksekusi riil, merupakan pelaksanaan putusan pengadilan baik terhadap

⁵⁾ Sarwono, *Hukum Acara Perdata* (Sinar Grafika: Jakarta, 2011). Hlm. 141.

⁷⁾ *Ibid.*, hlm. 316.

⁸⁾ *Ibid.*, hlm. 325 – 336.

⁶⁾ *Ibid.*, hlm. 14

barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang bertujuan untuk memenuhi prestasi yang dibebankan kepada pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara di persidangan pengadilan negeri.

Pada umumnya setelah sita eksekusi jaminan dilaksanakan oleh pengadilan dilanjutkan dengan penjualan barang sitaan melalui pelelangan umum, dengan maksud agar dapat diperoleh harga yang tinggi atas objek sengketa (barang jaminan).⁹⁾ Awal mula lelang sebagai suatu kelembagaan telah dikenal saat pemerintahan Hindia Belanda yaitu sejak tahun 1908 pada saat *Vendu Reglement* diumumkan dalam *Staatsblad* 1908 nomor 189 dan *Vendu Instructie* diumumkan dalam *Staatsblad* 1908 nomor 190. Sejak berlakunya *Vendu Reglement* tersebut, pelelangan sangat digemari oleh masyarakat karena dalam pelelangan barang yang dijual lebih banyak dan variatif, sehingga pembeli leluasa untuk memilih barang. Selain itu, kelebihan dari suatu sistem pelelangan adalah bahwa pembeli lelang seringkali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran pada umumnya.

⁹⁾ *Ibid.*, hlm. 338.

Polderman memberikan pengertian lelang sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.¹⁰⁾ Lelang atau penjualan di muka umum, memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan dengan penjualan yang lainnya, yaitu, adil, cepat, mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum

Di dalam proses pelelangan penjualan yang dilakukan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual melalui surat kabar, selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik termasuk internet di wilayah kantor lelang tempat barang yang akan dilelang. Tujuan diadakannya pengumuman lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas serta memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk

¹⁰⁾ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Intruksi Lelang*, (PT. Eresco: Bandung, 1987) hlm. 106.

mengajukan sanggahan atau keberatan melalui pengadilan, dan juga sebagai syarat hukum sahnya suatu persyaratan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pejabat lelang terdiri dari 2 jenis yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Berdasarkan Pasal 1 angka 15 pejabat lelang kelas I adalah pejabat lelang pegawai direktorat jenderal kekayaan negara yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela, sedangkan menurut Pasal 1 angka 16 pejabat lelang kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela.

Setiap pelaksanaan lelang, pejabat lelang baik itu pejabat lelang kelas I maupun pejabat lelang kelas II harus membuat risalah lelang yang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam proses penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang

sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: “Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.”.

Risalah lelang memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena risalah lelang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan secara lelang, sehingga dengan alat bukti risalah lelang tersebut hak kepemilikan atas obyek lelang akan jatuh kepada pihak pemenang lelang, akta risalah lelang tidak hanya mengikat penjual dan pembeli barang lelang saja, tetapi juga pejabat lelang yang membuat akta risalah lelang tersebut. Pejabat lelang juga terikat dengan akta risalah lelang tersebut karena pejabat lelang merupakan pejabat umum yang karena ketentuan undang-undang yaitu *Vendu Reglement* diberikan kewenangan untuk membuat akta risalah lelang.

Berdasarkan hal tersebut maka pejabat lelang kelas I maupun pejabat lelang kelas II dalam pembuatan akta risalah lelang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengetahuan dan aturan yang jelas mengenai seorang pejabat lelang yang memegang peranan penting dalam pelelangan dapat memberikan kepastian hukum kepada semua pihak dan mengurangi berbagai permasalahan hukum yang dapat terjadi dalam proses setelah pelelangan seperti diantaranya mengenai kerugian kepada pihak ketiga atas kelalaian atau ketidak absahan suatu dokumen lelang. Oleh karena itu apabila pejabat lelang dalam pembuatan akta risalah lelang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku maka pejabat lelang harus dapat mempertanggung jawabkan akta risalah lelang yang dibuatnya.

Tidak jarang dalam pelaksanaan lelang, risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang meski telah dilakukan dengan syarat-syarat yang sudah terpenuhi dan dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian tetapi masih menimbulkan sengketa dikemudian hari. Contoh kasus, Setelah PT. Sundae Propindo Rekatama

(selanjutnya disingkat menjadi PT. SPR) memenangi pelelangan atas objek tanah dan/atau bangunan di jalan H.O.S Cokroaminoto nomor 57, kelurahan Gondangdia, kecamatan Menteng, Jakarta Pusat.

Peralihan kepemilikan atas Hak Guna Bangunan secara sah dari penjual melalui lelang kepada PT SPR yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berada di bawah Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kementrian Keuangan, Dalam hal ini objek lelang berupa tanah dan bangunan tersebut merupakan hasil perkara yang dikuasai negara yang telah berkekuatan hukum. Bahkan telah diterbitkan sita eksekusi penetapan Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Pusat dan PT.SPR telah membayar sebesar Rp. 40,055 miliar, sesuai harga lelang yang dimenangkannya atas lahan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 1499/Gondangdia tersebut.

PT. SPR telah membayar pajak bea peralihan hak atas tanah dan bangunan pada 01 Juni 2016 sebesar Rp.1.998.750.000. sehingga seluruh kewajibannya terpenuhi. PT. SPR diwakili oleh Itji meminta proses

permohonan eksekusi pengosongan ke PN Jakarta Pusat tetapi permohonan eksekusi ini ditolak dikarenakan mendapati informasi risalah lelang nomor 199/2015 pada Maret 2016, bahwa lahan beserta bangunan itu telah dilakukan sita jaminan oleh PN Jakarta Selatan dengan perkara Nomor 377/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang dilayangkan oleh Yamani (Pemilik rumah sebelum dilakukan sita eksekusi) menjadikan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak dapat melakukan putusan eksekusi pengosongan lahan.¹¹⁾

Alasan penulis memilih kasus diatas adalah karena penulis tertarik terhadap pembatalan lelang Hak Guna Bangunan yang sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berdasarkan pada undang-undang yang ada dan juga penulis ingin menganalisis akibat hukum apa yang ditimbulkan dari putusan Jakarta Selatan No. 377/pdt.G/2015/PN.JKT.SEL. mengenai pembatalan risalah lelang no 199/2015 atas Hak Guna Bangunan No. 1499/Gondangdia .Sesuai dengan latar

belakang yang telah dikemukakan di atas, maka akan melakukan penelitian dengan judul : “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Yang Dibatalkan Pengadilan Negeri (Studi Kasus Nomor 377/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel)”.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap PT. Sundae Propindo Rekatama selaku pemenang lelang atas tanah Hak Guna Bangunan No 1499/Gondangdia?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan lelang tanah Hak Guna Bangunan No 1499/Gondangdia oleh putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 377/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel?

B. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dalam menganalisisnya. Untuk membahas permasalahan dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut :

¹¹⁾ Ranap Simanjuntak, “Menang Lelang Negara Malah Dianulir Pengadilan”, *Majalah Hukum dan Politik*, Edisi No. 1 Tahun 2017, hal. 50.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum untuk keperluan akademis yang digunakan untuk menyusun karya akademis.¹²⁾ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.

2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas¹³⁾ terdiri dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

d) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang tidak mengikat namun memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan membantu proses pemahaman dan penganalisisan bahan hukum primer, antara lain :

- a) Buku-buku yang berkaitan dengan pertanahan dan lelang;
- b) Jurnal hukum yang berkaitan dengan pertanahan dan lelang;
- c) Artikel internet yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi;

c. Bahan Non-Hukum, yaitu bahan-bahan penunjang di luar bahan hukum primer maupun sekunder sebagai bahan pelengkap bukan yang utama serta memberikan petunjuk tambahan terhadap bahan-bahan hukum tersebut yaitu berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan wawancara dengan narasumber (ahli

¹²⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-9, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 225.

¹³⁾ *Ibid.*, hlm. 181.

hukum) sebagai upaya mendapatkan pendapat hukum tentang objek yang diteliti.

3. Sifat Penelitian

Ilmu hukum mempunyai karakter yang khas, yaitu sifatnya yang normative, praktis dan preskriptif. Penelitian yang dikaji penulis dalam penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat preskriptif. Penelitian yang bersifat preskriptif dimaksudkan untuk memberikan preskriptif berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

4. Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.¹⁴⁾ Pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan peneliti ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka (*library research*). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui bahan hukum

tertulis dengan menggunakan *content analysis*.

5. Pengolahan Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum, pengolahan bahan berwujud kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Pengolahan bahan dilakukan dengan cara melakukan seleksi bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun hasil penelitian tersebut secara runtun dan sistematis ke dalam kelas-kelas dari gejala-gejala yang sama atau dianggap sama sehingga memudahkan peneliti dalam melakukan analisis.

6. Telaah Bahan Hukum

Menurut Peter Mahmud Marzuki yang mengutip pendapat Philipus M. Hadjon memaparkan metode deduksi sebagaimana silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor. Kemudian diajukan premis minor, dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Akan tetapi di

¹⁴⁾ *Ibid.*, hlm. 213.

dalam argumentasi hukum, silogisme hukum tidak sesederhana silogisme tradisional.¹⁵⁾

Penelitian ini menggunakan telaah bahan hukum dengan cara logika deduktif. Logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif, yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu:¹⁶⁾

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan skiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan-bahan non-hukum;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;

d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;

e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

7. Metode Pendekatan

Penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah:¹⁷⁾

- a) Pendekatan undang-undang (*statute approach*);
- b) Pendekatan kasus (*Case approach*);
- c) Pendekatan historis (*historical approach*);
- d) Pendekatan komperatif (*comparative approach*);
- e) Pendekatan konseptual (*conceptual approach*);

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam

¹⁵⁾ *Ibid.*, hlm. 89.

¹⁶⁾ *Ibid.*, hlm. 213.

¹⁷⁾ *Ibid.*, hlm. 133.

proposal penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Pendekatan undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap.¹⁸⁾

C. Pembahasan

1. Analisis Tentang Perlindungan Hukum Terhadap PT. Sundae Propindo Rekatama Selaku Pemenang Lelang Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 1499/Gondangdia

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara yang telah dilakukan oleh Penulis, maka pada Bab IV ini Penulis akan melakukan analisis tentang perlindungan hukum terhadap PT. Sundae Propindo Rekatama selaku pemenang Lelang atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 1499/Gondangdia.

Hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain dengan mealui

permohonan hak atas tanah, jual beli, hibah, maupun secara lelang. Sebagaimana yang penulis kemukakan pada bab sebelumnya, jual beli secara lelang diatur pada Pasal 1 *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) sebagai dasar hukum lelang menyatakan bahwa Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Penjual secara lelang terdapat tahapan-tahapan prosedur yang dilakukan oleh KPKNL antara lain ;

1. Persiapan Lelang

- a) Penjual mengajukan permohonan lelang
- b) Kepala KPKNL menetapkan jadwal lelang
- c) Pengumuman lelang oleh penjual

¹⁸⁾ *Ibid.*, hlm. 134.

- d) Peminat menyetor/menyerahkan uang jaminan
- e) Pelaksanaan lelang
Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang, Penawaran yang tertinggi disahkan sebagai Pemenang Lelang/Pembeli
- f) Purna lelang
 - a) Pemenang lelang wajib membayar harga lelang, bea lelang dan kewajiban lain
 - b) KPKNL menyerahkan kutipan Risalah lelang
 - c) KPKNL menyetor hasil bersih lelang kepada Pemohon lelang dan menyetor bea lelang ke kas negara

Seharusnya pembeli dalam pelaksanaan lelang dapat dinyatakan sebagai pemenang lelang apabila sudah tidak ada penawaran lagi terhadap objek lelang yang diajukan oleh pembeli, setelah objek tersebut dimenangkan oleh pembeli peristiwa yang akan timbul adalah perpindahan atau peralihan hak penguasaan atas objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. dalam peralihan hak penguasaan objek lelang tersebut belum dapat dikatakan beralih sepenuhnya apabila pembeli belum

memenuhi persyaratan lelang, didalam persyaratan lelang itu antara lain adalah Pembeli Lelang harus melakukan pembayaran harga lelang dan bea lelang yang dimenangkannya paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan Pasal 71 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Lelang mengenal banyak asas-asas antara lain asas keterbukaan, asas keadilan, asas efisiensi, asas akuntabilitas dan yang terutama adalah asas kepastian hukum, dalam hal ini asas kepastian hukum itu menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang, Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *Vendu Reglement*

merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Secara umum *Vendu Reglement* hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Aturan lelang sudah memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada pemenang lelang yang tertuang dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Kutipan risalah lelang mana nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang apabila yang dilelang adalah benda tidak bergerak.

Jika dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 377/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL adanya gugatan dari H. Yamani Budi Prakoso terhadap lelang yang dilakukan oleh KPKNL Jakarat 1 terhadap objek tanah dan/atau bangunan di jalan H.O.S. Cokroaminoto No. 57 Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1499/Gondangdia dalam isi putusannya berisikan tentang

pembatalan risalah lelang No. 199/2015 didalam putusan tersebut telah memberikan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang menyatakan bahwa lelang berdasarkan risalah lelang No. 199/2015 melakukan perbuatan melawan hukum dan lelang itu dianggap tidak sah dan batal demi hukum yang disebabkan karena nilai limit yang ditentukan oleh Pihak Lelang yang diduga tidak melakukan penilaian terhadap objek lelang secara sebenar-benarnya yang dalam hal ini nilai limit yang ditentukan sangat jauh dari NJOP dan menurut Pengugat juga mempersoalkan risalah yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Dari Putusan Pengadilan yang membatalkan suatu pelaksanaan lelang dengan dalil menyatakan Pembeli terhadap lelang tersebut adalah perbuatan melawan hukum. dalam putusan tersebut menimbulkan kerugian terhadap pembeli lelang, dikarenakan tidak adanya kepastian hukum yang jelas untuk melindungi Pembeli terhadap objek lelang dan apabila putusan pengadilan yang menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum didalam

ketentuan yang dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur lelang, menjadikan lelang dinyatakan batal demi hukum dan pada akhirnya mempunyai akibat hukum yaitu barang lelang kembali kepada kondisinya semula dan pelaksanaan lelang terhadap objek tersebut dianggap tidak pernah ada. Barang lelang akan kembali kepada keadaannya semula yaitu menjadi barang jaminan atau sebagai barang milik debitor atau sebagai barang milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir.

Putusan Pengadilan tersebut yang menyatakan lelang batal demi hukum menimbulkan implikasi terhadap pembeli lelang menjadi ketidak jelas mengenai perlindungan hukumnya sehingga mengakibatkan adanya perubahan hak-hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya. Dalam hal ini Pembeli Lelang yang memiliki itikad baik dalam membeli objek lelang, seharusnya dilindungi oleh undang-undang dan pada prakteknya keadaannya menjadi tidak jelas dan tidak ada kepastian hukum untuk melindungi hak-hak pembeli. Penyelesaian suatu perkara oleh hakim terkadang tidak ditemukan aturan hukumnya dalam hukum positif, karena

di dalam hukum tertulis tidak selalu dapat mengikuti keadaan dalam masyarakat yang mana keadaan dalam masyarakat yang dinamis artinya adanya perubahan dalam masyarakat yang selalu bergulir dan berubah-ubah seiring berjalannya waktu, sedangkan peraturan perundang-undangnya seringkali tidak dapat memberikan jawaban untuk setiap permasalahan yang timbul, atau peraturan yang ada tidak lengkap sehingga tidak bisa menjamin perlindungan hukum yang haruslah diterima oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengenai lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dapat menjadikan hak pembeli lelang/ PT. Sundae Propindo Rekatama (PT. SPR) atas objek lelang akan menjadi berakhir. Masalah-masalah yang timbul dari penjualan secara lelang ini menyebabkan timbulnya ketidakpastian secara hukum kepada pihak PT. SPR yang memiliki itikad baik dan mempercayakan mekanisme pembelian barang melalui sarana lelang yang dianggap aman dan terpercaya. Dalam hal ini PT SPR yang sudah memenagi lelang yang di ikutinya sesuai dengan prosedur

yang sudah ditetapkan oleh pihak lelang dan juga PT.SPR sudah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli dengan membayar seluruh harga lelang yang ia tawarkan pada saat pelaksanaan lelang tersebut dan juga sudah membayar pajak yang harus di keluarkannya.

Menurut saya PT.SPR selaku pembeli lelang atas objek tanah dan bangunan di H.O.S. Cokroaminoto No.57, Jakarta Pusat seharusnya mempunyai kepastian hukum atas objek lelang yang dimenangkannya, apabila ada gugatan oleh pihak ketiga terhadap objek lelang tersebut, sebenarnya tidak mempengaruhi keabsahan peralihan kepemilikan objek tersebut karena hal ini didasari atas pertimbangan dengan dijualnya objek ini melalui Pihak Lelang (Pejabat KPKNL) selaku penerima kuasa dari Penjual telah menjamin bahwa barang yang dimohonkan untuk dilelang oleh Penjual sudah jelas diketahui pemiliknya dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran lelang, dikarenakan sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang, pejabat lelang wajib memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/ pemilik objek lelang dengan

merujuk pada Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.” menurut saya jika Pihak KPKNL sudah menerima permohonan lelang dari penjual maka pihak KPKNL sudah memeriksa dan memverifikasi persyaratan-persyaratan lelang yang telah diajukan oleh penjual.” dan Selain jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam ketentuan sebagaimana tersebut diatas adapun ketentuan dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yaitu Pasal 3, yang menyatakan bahwa : “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Peraturan lelang tidak diatur secara tegas mengenai ganti kerugian terhadap lelang yang dibatalkan oleh putusan pengadilan tetapi ada putusan

pengadilan lain yang memberikan kepastian hukum kepada pembeli lelang, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 42/Pdt.G/2002/PN.SBY Tanggal 30 Juli 2002 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 565/Pdt/2003/PT.Sby tanggal 09 Januari 2003, yang menyatakan bahwa : “Pembeli lelang tidak boleh dirugikan, maka bentuk perlindungan yang patut diberikan adalah mengembalikan uang pembelian lelang yang telah dikeluarkannya.”

Ada juga beberapa Putusan Pengadilan yang telah dijadikan sebagai yurisprudensi untuk memberikan kepastian hukum dalam hal perlindungan-perindungan hukum kepada pembeli lelang yaitu sebagai berikut:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang

yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-Undang.
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 3201K/Pdt/1991 menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan dengan hanya berpura-pura saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum .

jika Pembeli Lelang tidak ada kejelasan dalam kepastian hukum terhadap perlindungan bagi pembeli lelang maka Saya sependapat dengan pendapat dari bapak Dr. St. Atalim, S.H., M.H. yang menyatakan bahwa upaya dalam perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang dibatalkan oleh putusan pengadilan dapat dilakukan melalui jalur litigasi/pengadilan, yang dalam hal ini pembeli (PT.SPR) dalam mengajukan

upaya hukum berikutnya dengan mengugatan Yamani Budi Prakoso (Pemilik tanah dan bangunan di H.O.S Cokroaminoto No. 57, sebelumnya/Pengugat) serta Hj. R. AY, Moniek Sriwidyatni (Pemohon lelang/Tergugat I) dan dalam gugatan tersebut harus disebutkan permohonannya mengenai hak-hak dari pembelian lelang, dalam hal ini harus dinyatakan secara tegas dan meminta ganti kerugian yang ditimbulkan karena pembatalan lelang tersebut didalam Pn.

2. Akibat Hukum Pembatalan Lelang Tanah Hak Guna Bangunan No 1499/Gondangdia Oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 377/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Suatu hak tanah perorangan terbagi atas hak tanah secara primer dan hak tanah secara sekunder dalam hal ini yang dapat dijadikan sebagai objek lelang adalah hak tanah yang bersifat primer dalam hal ini hak-hak atas tanah yang bersifat primer itu diberikan oleh negara dan bersumber langsung pada hak Bangsa Indonesia atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai dan didalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.

377/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang menyatakan bahwa lelang dengan objek hak atas tanah yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di H.O.S. Cokroaminoto No. 57 Meteng, Jakarta Pusat atas dasar sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1499/Gondangdia tanggal 07-12-2012, Surat Ukur no.00012/Gondangdia/2011 tanggal 28-09-2011, seluas 930 M² yang tercatat atas nama Budi Prakoso dibatalkan karena mengandung cacat hukum. Jadi menurut saya, cacat hukum dapat diartikan sebagai suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum, baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya. dalam hal ini dapat dikatakan bahwa lelang mengalami cacat hukum dikarenakan adanya bagian dari prosedur lelang yang tidak sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang ada.

Menurut pendapat Ibu Anita Dewi Anggraini Kolopaking selaku pengacara Penggugat, beliau berpendapat bahwa Pihak dari pelelangan itu telah melanggar ketentuan yang ada, dalam hal ini pihak pelelangan seharusnya melakukan audit atau penilaian yang sesungguhnya untuk tanah dan bangunan yang menjadi objek

lelang tersebut. dalam perkara ini nilai yang ditentukan oleh pihak lelang itu terpaut jauh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan market. Bahkan pihak Penggugat dapat membuktikan dengan memberi perbandingan harga terhadap tanah dan bangunan di wilayah tersebut dengan objek yang dilelangkan. Dalam hal ini nilai limit yang di tentukan oleh pihak lelang yang terpaut jauh dari nilai NJOP disekitar wilayah tersebut yang menimbulkan pembatalan terhadap pelelang yang sudah dimenagkan oleh pihak pembeli lelang/Tergugat III.

Penulis setuju dengan pendapat ibu Anita Dewi Kolopaking bahwa didalam Pasal 36 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa: pada Ayat (1) menyatakan bahwa Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: penilaian oleh penilai; atau penaksiran oleh penaksir/tim penaksir, pada Ayat (2) menyatakan bahwa penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan

penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya dan pada Ayat (3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.

Peraturan tersebut dinyatakan dengan tegas bahwa penjual dalam mendaftarkan objek yang ingin dilelang mau itu benda bergerak dan benda tidak bergerak harus dinilai oleh penilai atau penaksir untuk dijadikan nilai limit terhadap objek tersebut dan bagi pihak lelang dapat menentukan limit yang sesuai yang tidak merugikan pihak manapun.

Putusan ini menyatakan lelang atas tanah dan bangunan H.O.S. Cokroaminoto No. 57 Meteng, Jakarta Pusat atas dasar sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1499/Gondangdia ini dinyatakan batal dan tidak sah segala akibat hukum yang ditimbulkan, karena tidak satupun surat-suara bukti Para Tergugat tersebut dapat membuktikan bahwa nilai limit (harga limit) terhadap

harta milik Penggugat. Dalam hal ini melanggar unsur objektif bagi penjual menentukan harga objek lelang tersebut sebesar Rp. 30.130.170.000 (Tiga puluh milyar serratus tiga puluh juta seratus tujuh puluh ribu rupiah) sebagai nilai dasar/harga limit terhadap objek lelang yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.

D. Simpulan

Berdasarkan keseluruhan analisis terhadap pokok permasalahan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Pembelian secara lelang sudah diberikan perlindungan secara preventif yang telah diatur dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, dalam hal ini pemenang lelang memperoleh kutipan risalah lelang, dari risalah lelang tersebut dapat dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang apabila yang dilelang adalah benda tidak bergerak. Pembeli lelang (PT. SPR) yang memiliki beritikat baik tidak mendapatkan perlindungan hukum tetapi terdapat yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 323/K/Sip/1968 yang dapat menjadi

acuan hukum dalam hal ini yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikat baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikat baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

2. Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 377/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang menyatakan bahwa lelang dengan objek hak atas tanah yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di H.O.S. Cokroaminoto No. 57 Meteng, Jakarta Pusat atas dasar sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1499/Gondangdia tanggal 07-12-2012, Surat Ukur no.00012/Gondangdia/2011 tanggal 28-09-2011, seluas 930 M² yang tercatat atas nama Budi Prakoso dibatalkan karena mengandung cacat hukum dan dinyatakan lelang tersebut batal dan tidak sah segala akibat hukum yang ditimbulkan, karena tidak satupun surat-suart bukti Para Tergugat tersebut dapat

membuktikan bahwa nilai limit (harga limit) terhadap harta milik Penggugat.

Daftar Pustaka

Buku

- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*, (Prestasi Pustaka: Jakarta, 2002).
- Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta: PT. Gramedia, 1989).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Peraturan Undnag-Undang Poko Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Cetakan ke-12. (Jakarta: Universitas Trisakti).
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungan dengan TAP MPR RI IX/2001*. (Jakarta: Trisakti, 2002).
- HS. Widjono. *Bahasa Indonesia : Mata kuliah Pengembangan Kepribadian di Perguruan Tinggi*. (Jakarta: Grasindo, 2007).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-9, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2016).
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009).
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Jogyakarta: Liberty, 1993).
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung : Rosdakary, 2006).
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012).
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-4, (Jakarta: Kencana, 2010).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005).
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata* (Sinar Grafika: Jakarta, 2011).
- Siahaan, Mariot P. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, (Rajawali Press: Jakarta, 2005).

Soedarmanto, *Status hukum Penguasaan Tanah Timbul (Tanah Lorong) Pada tepian Sungai Walenna Kabupaten Soppeng*, (Universitas Hasanuddin: Makassar, 2011).

Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Intruksi Lelang*, (PT. Eresco: Bandung, 1987).

Artikel dan Internet

Hidayat Wahyu. dan Royani.
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/sejarah-lelang>.

diakses tanggal 3 Oktober 2011.

Simangunsong, Elman. “Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Tidak Bergerak yang Dibeli Berdasarkan Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan” diakses dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31850/3/Chapter%20II.pdf>, pada tanggal 29 September 2015

Simanjuntak, Ranap. “Menang Lelang Negara Malah Dianulir Pengadilan”, *Majalah Hukum dan Politik*, Edisi No. 1 Tahun 2017.

Peraturan Perundang-undang

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

_____. *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata* (terjemahaan R. Subekti dan Tjitrosudibio). Cetakan ke-35. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kamus

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi kedua. (Jakarta; Balai Pustaka, 1995).

Dharmansyah, *Kamus Bahasa Indonesia*, Cetakan ke-1, (Malang: Batavia Press, 2008)

Hamzah, Andi. *Kamus Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985).

Poerwadarminta, W.J.S. Kamus Umum
Bahasa Indoensia. Edisi Ketiga.
(Jakarta: Balai Pustaka, 2005)

Sudarsono. Kamus Hukum Edisi baru.
Edisi Pertama. Cetakan ke-IV.
(Jakarta: Rineka Cipta, 2005)

Zain, Baddu. Kamus Hukum Bahasa
Indonesia. (Jakarta: Pustaka Sinar
Harapan, 2001).