

Pemenang Lelang Eksekusi terhadap Jaminan Tanah yang Belum Bersertifikat

M. Udik Sugianto¹, Florianus Yudhi Priyo Amboro², Rufinus Hotmaulana Hutauruk³

¹Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia, giand6865@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

ABSTRACT

The large number of people who do not have proof of land ownership is an obstacle in obtaining credit from banks. However, responding to this, the bank allows the bank to be able to accept credit submitted to it. However, it becomes a problem when the auction winner wants to transfer the rights to the land, it cannot be done because the land has not been certified, which results in the auction winner not being able to pay the BPHTB. The research method used is normative legal research. Legal regulations regarding auctions for land that have not been certified are contained in Article 41 Paragraph 4 of the PP on land registration, Articles 76 and 108 of the Regulation of the Minister of Land Registration, Article 34 of PMK Implementation of auctions. Meanwhile, the conflict that occurred was Article 83 of the PMK for the Implementation of the Auction, which required the auction winner to pay BPHTB, while Article 2 of the BPHTB Law states that land that has not been certified does not include land rights. The solution provided by the author is: the head of the land office and the head of the KPKNL provide concessions for BPHTB payments and change the laws and regulations related to allowing uncertified land to be auctioned.

Keywords Legal protection; Auction; Land Guarantee

Cite This Paper Sugianto, M. U., Amboro, F. Y., & Hutauruk, R. H. (2023). Pemenang Lelang Eksekusi terhadap Jaminan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Legal Spirit*, 7(2).

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional yang dilakukan Indonesia meliputi berbagai sektor salah satunya adalah sektor pembangunan ekonomi. Secara umum salah satu indikator pembangunan ekonomi adalah adanya laju pertumbuhan ekonomi dengan ditandai semakin banyak muncul lembaga perbankan di masyarakat. Tercapainya tujuan pembangunan nasional tersebut merupakan bentuk dari pencapaian negara dalam mewujudkan negara yang sedang mensejahterakan warga negaranya. Kondisi negara yang mewujudkan kesejahteraan warga negaranya merupakan salah bentuk dari upaya negara untuk mengimplementasikan negara kesejahteraan (*welfare state*).¹ Negara kesejahteraan adalah suatu bentuk sistem pemerintahan yang bertujuan untuk memastikan bahwa kesejahteraan dan keamanan sosial dijamin bagi seluruh warga negara, termasuk mereka yang rentan seperti orang miskin, tuna netra, orang cacat, dan lanjut usia.² Sistem negara kesejahteraan

¹ Supriadi Jufri, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (March 8, 2020): 95, <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>.

² Elviandri, "Quo Vadis Negara Kesejahteraan: Meneguhkan Ideologi Welfare State Negara Hukum Kesejahteraan Indonesia," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 2 (June 3, 2019): 252, <https://doi.org/10.22146/jmh.32986>.

sering kali meliputi program-program pemerintah yang memberikan jaminan sosial seperti kesehatan, pendidikan, perumahan, dan pensiun bagi warga negara. Negara kesejahteraan dibangun berdasarkan prinsip-prinsip kesetaraan, solidaritas sosial, dan tanggung jawab bersama antara pemerintah dan warga negara.³ Tujuan utama dari negara kesejahteraan adalah untuk mengurangi kesenjangan sosial dan meningkatkan kualitas hidup seluruh warga negara. Meskipun definisi dan implementasi dari negara kesejahteraan dapat berbeda-beda antara negara satu dengan lainnya, negara kesejahteraan secara umum dianggap sebagai konsep yang penting dalam memastikan keadilan sosial dan hak asasi manusia bagi seluruh warga negara.⁴

Perwujudan dari sebuah negara kesejahteraan adalah dengan berperannya sektor keuangan dalam pilar ekonomi. Peran sektor keuangan tersebut dituangkan dalam bentuk lembaga keuangan. Lembaga keuangan yang ada dan diakui di Indonesia terdiri atas 2 bagian besar yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non-bank⁵. Adapun keberadaan lembaga keuangan bank merupakan lembaga keuangan yang sudah tidak asing diketahui oleh masyarakat pada umumnya. Bank tidak hanya berperan dalam hal mengumpulkan dana dari masyarakat tetapi juga bank berperan dalam mengelola dana tersebut sehingga menimbulkan perputaran keuangan yang bagus.

Pengelolaan dana yang telah dihimpun dalam masyarakat kemudian dituangkan dalam bentuk kredit yang diberikan kepada pihak-pihak yang berdasarkan penilaian bank merupakan pihak yang dapat diberikan tanggung jawab kredit. Kredit diartikan sebagai kegiatan yang dilakukan bank untuk membantu perekonomian pada masyarakat. Keberadaan kredit dalam masyarakat diupayakan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Perputaran dana yang telah dihimpun tersebut diupayakan untuk menambahkan daya beli dan kemampuan ekonomi dari negara serta masyarakat.

Pemberian kredit kepada masyarakat merupakan suatu bentuk dari upaya pemerintah untuk menciptakan suatu ekosistem ekonomi yang baik⁶. Pemberian kredit tersebut tidak hanya semata-mata untuk menarik keuntungan dari masyarakat akan tetapi pemberian kredit tersebut pada akhirnya memberikan hasil yang dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat dalam bentuk pembangunan sarana dan prasarana. Pada umumnya pemberian kredit yang dilakukan oleh lembaga perbankan dengan melakukan sebuah perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut merupakan sebuah hubungan hukum yang diciptakan untuk saling mengikat antara pemberi kredit (dalam hal ini bank) dan penerima kredit (dalam hal ini masyarakat, perseorangan, badan usaha dan lain-lain). Perjanjian kredit tersebut merupakan sebuah kesepakatan yang terjadi antara bank sebagai kreditur dengan masyarakat atau nasabah sebagai debitur mengenai suatu objek dari perjanjian kredit tersebut.

Bank dalam memberikan kreditnya mewajibkan debitur untuk memberikan jaminan terhadap terlaksananya pemenuhan prestasi dari perjanjian tersebut. Jaminan yang dapat diberikan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jaminan yang diberikan oleh kreditur dimaksudkan sebagai perlindungan terhadap terhadap kepastian

³ Suharyo, "Perlindungan Hukum Pertanahan Adat Di Papua Dalam Negara Kesejahteraan," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 3 (December 11, 2019): 461, <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.330>.

⁴ Dinda Riskanita and Yeni Widowaty, "Upaya Pemerintah Daerah Mengatasi Kerusakan Lingkungan Akibat Alih Fungsi Lahan Berdasarkan Konsep Negara Kesejahteraan," *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum* 28, no. 2 (September 16, 2019): 123-35, <https://doi.org/10.33369/jsh.28.2.123-135>.

⁵ Ainon Marziah, Sri Walny Rahayu, and Iman Jauhari, "Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal IUS VII* (2019).

⁶ Catur Budi Dianawati and Amin Purnawan, "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri," *Jurnal Akta* 4 (2017).

adanya pemenuhan tanggung jawab debitur yang berupa hutang. Pada praktek sehari-hari yang dijadikan jaminan terhadap utang debitur adalah objek yang berupa tanah. Jaminan berupa tanah tersebut lebih diutamakan karena tanah memiliki nilai jual secara ekonomis yang tinggi, mudah untuk diperjualbelikan⁷.

Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit pada dasarnya harus dibarengi dengan adanya bukti kepemilikan terhadap tanah tersebut. Bukti kepemilikan terhadap tanah dapat berbeda-beda tergantung pada negara atau wilayah hukum yang berlaku.⁸ Namun, perlu diingat bahwa bukti kepemilikan tanah haruslah sah dan diakui oleh pemerintah setempat serta dibuat oleh pihak yang berwenang. Jika ada keraguan atau perselisihan, sebaiknya konsultasikan dengan pihak berwenang atau ahli hukum. Akan tetapi dikalangan masyarakat masih banyak yang tidak mengenal legalitas kepemilikan atas tanah tersebut sebagai contoh di Indonesia ada 126 juta bidang tanah dan yang sudah bersertifikat sebanyak 82,5 juta bidang tanah per Desember 2022 sementara di Kabupaten Karimun target sertifikasi tanah sebanyak 25 ribu bidang tanah dan sudah terealisasi sebanyak 18 ribu bidang tanah yang memiliki sertifikat. Kecenderungan yang terjadi didalam masyarakat adalah ketika masyarakat menempati atau membangun sebidang tanah maka asumsi yang ada adalah masyarakat tersebut menjadi pemilik atas tanah tersebut. Namun hal tersebut tidaklah sesuai dengan Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa demi terciptanya kepastian hukum terhadap tanah maka diperlukan untuk melakukan pendaftaran atas tanah tersebut.

Banyaknya masyarakat yang tidak memiliki bukti kepemilikan menjadi hambatan dalam mendapatkan kredit dari bank. Akan tetapi menyikapi hal tersebut bank melalui peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) terutama di Pasal 41 Ayat 4 yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang dapat dilakukan walupun tanah yang akan dilelang belum bersertifikat sepanjang atas tanah tersebut berdasarkan surat keterangan kepala desa/kelurahan dinyatakan bahwa yang bersangkutan telah menguasai bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut. Bahkan peraturan mengenai lelang memungkinkan bahwa lelang tetap dapat dilakukan terhadap tanah yang belum bersertifikat.

Pasal-pasal diatas digunakan untuk memungkinkan untuk dapat menerima tanah yang belum bersertifikat diajukan sebagai jaminan untuk kredit. Dalam perjalanan kredit tersebut ada kemungkinan kredit tersebut berjalan lancar dan tidak lancar. Ketika kredit yang diberikan dikategorikan sebagai kredit macet maka pihak kreditur dibenarkan untuk melakukan upaya-upaya hukum sesuai dengan perjanjian kredit yang telah ditandatangani antara kreditur dan debitur. Secara perdata terjadi wanprestasi terhadap perjanjian kredit tersebut. Untuk mengatasi hal tersebut maka upaya yang dilakukan dapat berupa pengajuan lelang terhadap jaminan dalam perjanjian kredit dimana untuk tanah yang belum terdaftar sebelum itu harus dilakukan gugatan wanprestasi hingga mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Incracht van gewijsde*).

Lelang yang dilakukan terhadap jaminan kredit yang berupa tanah dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). Terhadap tanah yang tidak memiliki sertifikat setelah dilakukan lelang melalui KPKNL dan didapatkan pemenang lelang maka tahapan yang dilakukan selanjutnya adalah meminta risalah lelang. Risalah lelang digunakan untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat. Untuk mendapatkan risalah lelang maka pemenang lelang harus melakukan pembayaran

⁷ Offi Jayanti and Agung Darmawan, "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20 (2018).

⁸ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021), <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). BPHTB hanya dapat diberikan terhadap hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan sesuai dengan Pasal 2 Ayat 2 dan Ayat 3. Dengan tidak diperolehnya risalah lelang tersebut maka tidak dapat disahkan kepemilikan atas tanah tersebut yang diperoleh pemenang lelang. Contoh kasus yang terjadi adalah Pelaksanaan Eksekusi Lelang Pengadilan Negeri Tg. Balai Karimun berdasarkan Penetapan Nomor 03/Pdt.Eks/2020/Pn. Tbk *jo*. Putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 29/Pdt.G/2015/Pn. Tbk dan Penetapan Pengadilan Nomor 19/Pdt.Eks/2018/Pn. Tbk *jo* Putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 12/Pdt.G.S/2018/Pn. Tbk.

Kedua kasus diatas memiliki kesamaan yaitu bahwa terhadap jaminan kredit yang diberikan oleh debitur kepada kreditur berupa tanah yang belum bersertifikat. Setelah lelang dan memiliki pemenang lelang maka pemenang lelang tidak dapat melakukan perubahan kepemilikan atas tanah tersebut. Keadaan ini tentu sangat tidak menguntungkan pemenang lelang dikarenakan pemenang lelang tidak memiliki legalitas atas tanah tersebut sekalipun yang bersangkutan telah memenangkan lelang. Oleh karena itu penulis berupaya untuk melakukan penelitian terhadap hal tersebut dengan membahas mengenai pengaturan mengenai lelang eksekusi terhadap jaminan tanah yang belum bersertifikat, perlindungan hukum pemenang lelang terhadap jaminan tanah yang belum bersertifikat serta mencari solusi terhadap permasalahan tersebut.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif.⁹ Tujuan penelitian hukum normatif adalah untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan mengevaluasi berbagai jenis hukum, seperti undang-undang, peraturan, dan keputusan pengadilan, dan mengevaluasi sejauh mana hukum tersebut efektif dalam mencapai tujuan yang diinginkan. Penelitian hukum normatif juga dapat digunakan untuk memahami prinsip-prinsip hukum yang mendasari suatu kasus atau situasi hukum.¹⁰ Penelitian hukum normatif atau dikatakan penelitian hukum doktrinal maupun penelitian hukum dogmatik adalah penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian tertulis dengan menggunakan data-data sekunder yaitu peraturan-peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, asas-asas hukum, prinsip hukum maupun doktrin-doktrin para sarjana. Penelitian hukum selalu berhubungan dengan studi kepustakaan¹¹. Pada penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu pendekatan melalui peraturan perundang-undangan akan digunakan untuk menganalisa mengenai benturan aturan hukum yang terjadi pada pokok penelitian. benturan aturan hukum tersebut kemudian dibedah menggunakan teori-teori hukum yang relevan sehingga dihasilkan kesimpulan yang berhubungan dengan pokok permasalahan pada penelitian. Dan analisis data yang digunakan adalah analisa kualitatif yang dilakukan dengan cara melakukan membenturkan antara aturan mengenai lelang eksekusi terhadap tanah yang belum bersertifikat terhadap UU BPHTB.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Mengenai Lelang Eksekusi Terhadap Jaminan Tanah Yang Belum Bersertifikat

⁹ David Tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulasi Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum," *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2463-78.

¹⁰ Hari Sutra Disemadi, "Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies," *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (November 30, 2022): 289-304, <https://doi.org/10.37253/jjr.v24i2.7280>.

¹¹ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Edisi Revi (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021).

Pengertian lelang adalah sebuah kegiatan untuk menjual barang yang dapat diikuti oleh masyarakat secara umum dengan saling memberikan penawaran harga terhadap barang tersebut secara tertulis maupun secara lisan untuk mendapatkan harga tertinggi¹². Lelang adalah suatu proses penjualan atau pembelian barang atau jasa yang dilakukan dengan cara memasang harga tertinggi atau menawarkan harga terendah. Lelang biasanya dilakukan secara terbuka, di mana semua orang dapat berpartisipasi dengan menawarkan harga untuk membeli barang atau jasa yang dilelang.¹³ Dalam lelang, umumnya ada seorang lelangwan atau pelelang yang bertanggung jawab untuk mengatur dan memfasilitasi proses lelang. Lelangwan ini dapat berupa individu atau badan hukum yang memiliki izin untuk melaksanakan lelang. Kegiatan lelang biasanya diawali dengan adanya pengumuman lelang. Lelang yang dilakukan di Indonesia dimulai sejak tahun 1908 dengan adanya peraturan mengenai lelang (*Vendu Reglement*) yang dituangkan dalam *Staatsblad* Nomor 189 Tahun 1908¹⁴. Lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang. Untuk itu maka diperlukan lembaga yang menaungi mengenai lelang. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 dibentuklah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang menaungi Kantor Lelang Negara.

Eksekusi adalah suatu tindakan yang dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan. Putusan pengadilan yang dilaksanakan dengan eksekusi merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap secara paksa¹⁵. Pada prinsipnya eksekusi tidak dibutuhkan apabila pihak yang kalah dalam putusan pengadilan secara sukarela mau melaksanakan putusan pengadilan tersebut¹⁶. Lelang eksekusi merupakan satu dari 3 jenis lelang yang biasa dilakukan. Lelang eksekusi merupakan lelang yang dilakukan untuk menjalankan putusan pengadilan. Objek lelang eksekusi terdiri dari eksekusi PUPN, pengadilan, pajak, benda sitaan, benda rampasan, harta pailit, jaminan fidusia, dll.

Lelang eksekusi terhadap jaminan tanah yang belum bersertifikat dilakukan berdasarkan PP Pendaftaran Tanah Pasal 41 Ayat 4 yang pada intinya menyatakan bahwa mengenai tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan penolakan pelaksanaan lelang oleh kepala kantor lelang apabila tidak diberikannya bukti hak sesuai dengan Pasal 24 Ayat 1 atau Surat Keterangan Kepala Desa terhadap tanah dimana yang bersangkutan menguasainya dan surat keterangan mengenai tanah tersebut belum memiliki sertifikat. Selain itu terdapat juga di Pasal 76 dan Pasal 108 Permen Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen Pendaftaran Tanah). Pasal 76 Permen Pendaftaran tanah menyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat dapat dilakukan dengan adanya pernyataan dari 2 orang atau lebih yang menyatakan bahwa yang bersangkutan merupakan pemilik tanah tersebut. Pasal 108 Permen Pendaftaran tanah menyatakan bahwa terhadap tanah yang belum bersertifikat maka pemenang lelang yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang dapat melampirkan surat bukti kepemilikan sesuai dengan Pasal 76 Permen Pendaftaran tanah.

Pasal 31 Ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Pelaksanaan Lelang) juga menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang untuk tanah yang bersertifikat dapat dilakukan dengan

¹² Evie Hanavia and Widodo Tresno Novianto, "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan," *Jurnal Repertorium* IV (2017).

¹³ Jufri, Borahima, and Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang."

¹⁴ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2013).

¹⁵ M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

¹⁶ Depri Liber Sonata, "Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata Dalam Praktik," *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum* 6 (2012).

memintakan Surat mengenai keterangan tanah tersebut yang berisi data mengenai status kepemilikan tanah, luas, lokasi dan batas-batasnya dan memintakan kepada Kantor Pertanahan berupa surat keterangan pendaftaran tanah yang menerangkan bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang belum terdaftar.

Peraturan perundang-undangan diatas secara eksplisit menyatakan bahwa terhadap tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan lelang apabila tanah tersebut dapat dibuktikan kepemilikannya melalui surat keterangan tanah serta surat keterangan pendaftaran tanah. Atas dasar tersebutlah maka bank dapat menerima jaminan berupa tanah yang belum bersertifikat dan apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian kredit maka bank dapat melakukan upaya penyelesaian utang debitur melalui lelang eksekusi.

Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat

Bank dalam memberikan kredit haruslah membuat perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memiliki fungsi penting dalam melaksanakan seluruh kegiatan perkreditan¹⁷. Perjanjian kredit juga biasanya diikuti dengan adanya perjanjian jaminan yang merupakan tambahan dalam perjanjian kredit. Jaminan dimaksudkan sebagai bentuk dari pengamanan terhadap dana yang telah diberikan oleh kreditur kepada debitur¹⁸. Jaminan terdiri atas 2 yaitu jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok yang biasa digunakan berupa bidang tanah, hipotek, fidusia sedangkan untuk jaminan tambahan dapat berupa bank garansi.

Jaminan tanah pada prinsipnya harus dilekatkan Hak tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian kepada kreditur bahwa terhadap bidang tanah tersebut tidak akan mungkin dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan kreditur¹⁹. Pembebanan hak tanggungan terhadap tanah sebagai jaminan pinjam meminjam atau kredit diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT)²⁰. Jaminan tanah akan dapat dilelang apabila dalam perjalanan kredit ternyata debitur melakukan ingkar janji berdasarkan Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan berdasarkan kekuasaannya dengan melakukan pelelangan umum kemudian menggunakan hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan atas piutangnya apabila debitur ingkar janji.

Pembebanan hak tanggungan hanya dapat dilakukan terhadap tanah yang telah bersertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 UUHT²¹. Pada permasalahan penelitian ini yang menjadi objek jaminan adalah tanah yang belum bersertifikat sehingga tidak mungkin diberikan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah tersebut. Merujuk pada sub bab sebelumnya terhadap tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 41 Ayat 4 PP Pendaftaran Tanah, Pasal 76 dan Pasal 108 Permen Pendaftaran Tanah serta Pasal 31 Ayat 4 PMK Pelaksanaan Lelang.

¹⁷ Jufri, Borahima, and Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang."

¹⁸ Asuan, "Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Solusi* 19 (2021).

¹⁹ Mohammad Algifarri Sukmaya, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 8 (2020).

²⁰ Asuan, "Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan."

²¹ Ayup Suran Ningsih, "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan," *Jurnal Arena Hukum* 14 (2021).

Secara umum terdapat beberapa tahapan dalam melaksanakan lelang eksekusi baik terhadap tanah yang bersertifikat maupun terhadap tanah yang belum bersertifikat yaitu ²²:

- a. Kreditur mengajukan permohonan peringatan/*aanmaning* melalui Pengadilan Negeri;
- b. Ketua Pengadilan Negeri kemudian berdasarkan permohonan tersebut membuat penetapan peringatan/*aanmaning*
- c. Ketua Pengadilan Negeri kemudian memberikan peringatan/*aanmaning* kepada debitur
- d. Debitur akan dipanggil sebanyak 3 kali untuk melakukan pelunasan hutangnya oleh Pengadilan Negeri
- e. Apabila debitur hadir maka akan disidangkan secara insidental dan diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya dalam jangka waktu 8 hari.
- f. apabila debitur tidak melakukan pembayaran hutangnya dalam 8 hari tersebut maka kreditur mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan sita eksekusi.
- g. Setelah permohonan sita eksekusi diajukan maka Pengadilan Negeri membuatkan penetapan sita eksekusi dan membuatkan berita acara sita eksekusi.
- h. Kreditur kemudian membuat permohonan lelang eksekusi ke Pengadilan Negeri dengan melampirkan total hutang debitur yang masih tertunggak.
- i. Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi
- j. Ketua Pengadilan Negeri Mengeluarkan surat yang ditujukan kepada KPKNL untuk membantu melakukan lelang terhadap objek jaminan tersebut.
- k. KPKNL kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, melakukan pengumuman terhadap jadwal lelang di surat kabar sebanyak 2 kali dengan mencantumkan mengenai persyaratan lelang, limit harga objek lelang.
- l. Pengadilan menginformasikan kepada kreditur maupun debitur mengenai tanggal pelaksanaan lelang
- m. Apabila lelang telah selesai dan didapatkan pemenang lelang maka selanjutnya KPKNL akan mengeluarkan risalah lelang
- n. Pengadilan memberikan berita acara lelang, risalah lelang dan barang yang dijual kepada pemenang lelang.

Tahapan dalam melaksanakan lelang diatur dalam PMK Pelaksanaan lelang. PMK tersebut juga mengatur mengenai tahapan setelah pelaksanaan lelang. Yang menjadi permasalahan terhadap tanah yang belum bersertifikat adalah pada saat pemenang lelang menyelesaikan pembayaran harga objek lelang maka berdasarkan PMK Pelaksanaan lelang, pemenang lelang harus membayarkan BPHTB agar diterbitkan risalah lelang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 83 Ayat 1 yang menyatakan bahwa pemenang lelang harus menyerahkan BPHTB dan memperlihatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan lelang. Selain itu pada Pasal 31 Ayat 5 PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa untuk dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah maka pemenang lelang harus menyerahkan kutipan risalah lelang.

Pemenang lelang eksekusi atas tanah yang belum bersertifikat tidak mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang telah dimenangkannya melalui lelang.²³ Dikarenakan untuk dapat melakukan peralihan hak atas tanah tersebut dibutuhkan risalah lelang sementara risalah lelang hanya diberikan manakala pemenang lelang telah menyelesaikan pembayaran BPHTB. Objek pajak BPHTB berupa perolehan hak atas tanah dan bangunan. Hak atas tanah yang diakui dalam BPHTB sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 2 Butir 3 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas

²² R. Suharto, "Lelang Eksekusi Hak Tanggunga," *Jurnal Law, Development & Justice Review* 2 (2019).

²³ Yenti Murni, Suharizal Suharizal, and Beatrix Benni, "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru," *Simbur Cahaya* 25, no. 1 (2019): 16-29, <https://doi.org/10.28946/sc.v25i1.321>.

Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (selanjutnya disebut UU BPHTB) adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak miliki atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan.

Merujuk pada Pasal 2 Ayat 2 Butir 3 UU BPHTB tersebut maka keberadaan tanah yang belum bersertifikat tidak termasuk dalam objek pajak BPHTB. Hal ini mengakibatkan pemenang lelang tidak dapat legalitas atas tanah yang telah dibeli melalui lelang. Secara aturan hukum bahwa pemenang lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum terhadap legalitas tanah yang telah dibeli secara lelang. Menurut Philipus M. Hadjon ²⁴ bahwa negara mempunyai kewajiban dalam memberikan perlindungan kepada rakyatnya termasuk juga perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah.

Perlindungan hukum yang diberikan pemerintah dimaksudkan agar setiap rakyat dapat menjalankan kewajibannya dan menerima hak-haknya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Terhadap permasalahan mengenai tidak terlindunginya kepentingan hukum dari pemenang lelang dapat dikatakan sebagai bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh pemerintah. Sebagaimana disebutkan pada sub bab sebelumnya bahwa lelang terhadap tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan akan tetapi diakhir setelah tanah tersebut dilelang serta telah didapatkan pemenang lelang, pemerintah seolah lepas tangan dengan memasukkan klausul mengenai pembayaran BPHTB padahal sejatinya seharusnya pemerintah harusnya memberikan perlindungan terhadap hak dari pemenang lelang. Seturut dengan pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum melalui sarana preventif sudah seharusnya dapat dimaksimalkan untuk menghadapi perubahan-perubahan yang terjadi di tengah masyarakat.

Saran perlindungan hukum secara preventif juga dimaksudkan adalah pembentukan aturan baru yang menjadi pedoman dalam kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan permasalahan penelitian maka sarana preventif ini tidaklah menyediakan bentuk perlindungan terhadap pemenang lelang dikarenakan tidak adanya hak pemenang lelang yang dilindungi dalam aturan hukum tersebut. Demikian juga dengan sarana perlindungan hukum secara represif sebagai bagian dari penyelesaian sengketa tidak dapat dipenuhi dikarenakan ketidakjelasan aturan mengenai lelang eksekusi. Ketidakjelasan aturan dikarenakan adanya benturan aturan antara UU BPHTB dengan PP Pendaftaran Tanah dan PMK Pelaksanaan Lelang. Dengan kata lain tidak ada sinkronisasi antar aturan tersebut yang pada akhirnya mengakibatkan adanya kekosongan hukum.

Pemenang lelang tanah yang belum bersertifikat tidak mendapatkan legalitasnya atas tanah yang telah dimenangkan melalui lelang dikarenakan adanya benturan dalam pembayaran BPHTB sebagai syarat mutlak untuk mendapatkan risalah lelang. Posisi menggantung ini sejatinya merugikan pemenang lelang karena terhadap tanah tersebut tidak ada hak dari pemenang lelang. Pemenang lelang menjadi pihak yang paling dirugikan sementara debitur dan kreditur menjadi pihak yang diuntungkan karena permasalahan hutang piutang kedua pihak telah selesai. Dalam hal perlindungan hukum hal yang menjadi tujuan utama adalah untuk menciptakan keadaan yang terkendali, harmonis, damai dan adil antar subjek subjek hukum ²⁵. Sehingga dapat dikatakan bahwa dalam permasalahan penelitian ini pemenang lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum terhadap tanah yang telah dibeli melalui lelang.

Solusi Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertifikat

²⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).

²⁵ Hadjon.

Perlindungan hukum sebagai bentuk dari pengejawantahan dari konsep negara hukum menempatkan perlindungan hukum sebagai sebuah indikator yang menyatakan bahwa sebuah negara merupakan sebuah negara hukum atau bukan. Hal ini haruslah diikuti dengan adanya pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia, penegakan hukum dan pembagian kekuasaan dalam negara. Dengan kata lain dapat diartikan bahwa negara sebagai lembaga yang menaungi rakyat diharapkan memberikan kenyamanan, keadilan dan kedamaian kepada rakyatnya. Konsep ini juga sejalan dengan pengertian bahwa negara tidak bisa menutup mata terhadap permasalahan yang timbul ditengah rakyatnya.

Tidak adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat merupakan sebuah bentuk ketidakmampuan negara dalam menciptakan keadilan ditengah-tengah rakyatnya. Terhadap permasalahan ini negara seharusnya mengambil langkah-langkah yang cepat dan tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut. Diperlukan adanya penemuan hukum terhadap kekosongan hukum yang terjadi. Penemuan hukum merupakan bagian dari pembangunan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Mochtar Kusuma Atmadja²⁶ bahwa hukum tidak hanya memiliki sifat memelihara dan mempertahankan apa yang telah tercapai akan tetapi hukum harus merupakan sarana rekayasa terhadap perubahan terutama perubahan yang mengakibatkan adanya kekosongan hukum dengan tetap mengedepankan tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum.

Merujuk pada pendapat Mochtar Kusuma Atmadja tersebut penulis berupaya untuk memberikan solusi antara lain:

1. Upaya jangka pendek yang dapat dilakukan terhadap permasalahan pemenang lelang eksekusi dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat adalah dengan adanya kebijakan dari Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala KPKNL yang berupa diskresi kebijakan dengan memberikan kelonggaran pembayaran BPHTB. Kelonggaran yang dimaksudkan adalah BPHTB dapat dibayarkan setelah sertifikat atas tanah tersebut terbit dan disertifikat atas tanah tersebut dibubuhi dengan stempel pajak terutang.

Kelonggaran yang diberikan merupakan sebuah tindakan diskresi yang dilakukan oleh pejabat pemerintahan. Keberadaan diskresi sebagai bagian dari konsep negara kesejahteraan yang dianut oleh Indonesia merupakan perwujudan dari *freies ermessen*²⁷. Diskresi sering diartikan sebagai kebebasan bertindak dari pejabat pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul. Diskresi merupakan tindakan atau keputusan yang dilakukan atau dikeluarkan oleh pejabat pemerintah untuk menghadapi permasalahan konkrit yang dihadapan dalam penyelenggaraan negara sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU Administrasi Pemerintahan)²⁸. Diskresi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Tanah dan Kepala KPKNL dikarenakan adanya kekosongan hukum dalam permasalahan pada penelitian ini. Dalam PP Pendaftaran Tanah dan PMK Pelaksanaan Lelang dibenarkan adanya pengalihan status terhadap tanah yang belum bersertifikat sementara bila dilihat dari UUPA dan UU BPHTB tidak diakuinya tanah yang belum bersertifikat. Kondisi ini mengakibatkan timbulnya masalah baru bagi pemenang lelang yang merasa dirugikan karena terhadap tanah yang dimenangkan melalui lelang tidak dapat ditingkatkan statusnya menjadi hak milik pemenang lelang. Pemenang lelang tidak mendapatkan kepastian dan keadilan hukum yang mengakibatkan hukum hanya sebagai sarana untuk menjebak pemenang lelang. Ketidakadilan ini mengakibatkan adanya hak-hak dari

²⁶ Shidarta, *Mochtar Kusuma Atmadja Dan Teori Hukum Pembangunan* (Jakarta: Epistema Institute, 2012).

²⁷ Rossi Suparman, "Pelaksanaan Diskresi Aparatur Sipil Negara Dalam Rangka Penegakan Hukum," *Jurnal Hukum Mimbar Justitia* 6 (2020).

²⁸ Mhd Taufiqurrahman, "Kedudukan Diskresi Pejabat Pemerintahan," *Jurnal Retentum* 1 (2019).

pemenang lelang yang terabaikan sehingga diperlukan adanya tindakan korektif dari pejabat pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan ini, sebagaimana yang dikemukakan Aristoteles dalam teori keadilan bahwa apabila terdapat ketidakadilan maka diperlukan adanya pemulihan sebagai bentuk dari penyeimbangan dari ketidakadilan²⁹. Keberadaan diskresi sebagaimana disebutkan diatas juga merupakan bentuk dari kedudukan hukum sebagai sebuah sarana untuk melakukan perubahan untuk menciptakan ketertiban dan pembaharuan hukum sebagaimana disampaikan oleh Mochtar Kusumaatmadja³⁰.

Upaya jangka panjang adalah dengan melakukan perubahan dalam PP Pendaftaran Tanah dan PMK Pelaksanaan Lelang dengan menghilangkan pasal-pasal yang memberikan celah dapat di lelangnya tanah yang bersertifikat. Dengan kata lain pasal-pasal yang mengatur tentang diperbolehkannya tanah yang belum bersertifikat untuk dilelang agar segera dihapuskan. Hal ini dimaksudkan agar adanya konektivitas antar peraturan perundang-undang dari atas sampai dengan kebawah. Konektivitas antara peraturan yang diberada diatas dengan peraturan yang dibawahnya merupakan satu kesatuan yang utuh sebagaimana dikemukakan Hans Kelsen dalam *stufentheorie* bahwa norma hukum itu memiliki tata urutan yang berlapis dan berjenjang, norma hukum yang berada dibatas bersumber dan berdasar pada nomor hukum yang berada diatasnya begitu seterusnya hingga sampai pada yang dinamakan *grundnorm*³¹. Konsep tersebut apabila dihubungkan dengan tata urutan perundang-undangan yang ada di Indonesia sudah sewajarnya bahwa keberadaan PP Pendaftaran Tanah dan PMK Pelaksanaan Lelang haruslah bersumber dan berdasar pada aturan yang berada diatasnya yaitu UUPA dan UU BPHTB akan tetapi dalam kenyataannya ada beberapa pasal yang mengakibatkan adanya benturan diantara aturan tersebut. Secara filosofis keberadaan UUPA dimaksudkan sebagai upaya pembangunan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Secara eksplisit pembentukan UUPA dimaksudkan juga untuk melindungi kepentingan setiap bangsa Indonesia atas tanah³². Seturut dengan landasan filosofis tersebut maka keberadaan UUPA sebagai *lex generalis* terhadap peraturan mengenai tanah sudah pasti harus menjadi pondasi bagi aturan yang berada dibawahnya. Keberadaan UUPA dan UU BPHTB sebagai tonggak aturan mengenai pertanahan harusnya tidak lagi berbenturan dengan PP Pendaftaran Tanah dan PMK Pelaksanaan Lelang terutama terhadap tanah yang tidak bersertifikat. Pasal yang memungkinkan terjadinya perubahan status tanah yang bersertifikat melalui pelelangan harus dihapuskan dikarenakan secara nyata menimbulkan polemik hukum. Hal ini juga berbarengan konsep pembangunan hukum yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja yang mengekehendaki adanya sarana pembaharuan hukum secara nasional yang pada bertujuan untuk melindungi kepentingan bangsa secara keseluruhan.

PENUTUP

Lelang eksekusi terhadap tanah yang belum bersertifikat dilakukan berdasarkan Pasal 41 Ayat 4 PP Pendaftaran Tanah yang pada intinya menyatakan bahwa mengenai tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan penolakan pelaksanaan lelang apabila kepala kantor lelang tidak diberikan bukti surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kelurahan/desa, Pasal 76 dan Pasal 108 Permen Pendaftaran Tanah yang pada intinya memberikan kemudahan untuk dapat melaksanakan lelang terhadap tanah yang bersertifikat, Pasal 34 Ayat 4 PMK Pelaksanaan Lelang. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat tidaklah mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini

²⁹ Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*.

³⁰ Shidarta, *Mochtar Kusuma Atmadja Dan Teori Hukum Pembangunan*.

³¹ Eka N.A.M. Sihombing, "Menyoal Ketentuan Usul Pindah Pegawai Negeri Sipil Di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Barat," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 16 (2016).

³² Indah Sari, "Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria," *Jurnal Mitra Manajemen*, 2019.

dikarenakan adanya benturan aturan hukum antara PP Pendaftaran Tanah, Permen Pendaftaran Tanah dan PMK Pelaksanaan lelang dengan UU BPHTB. Benturan tersebut berupa bahwa untuk mendapatkan risalah lelang yang akan digunakan untuk peralihan hak atas tanah tersebut diperlukan BPHTB sementara objek BPHTB hanya berupa pajak terhadap hak atas tanah yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan. Tanah yang belum bersertifikat tidak termasuk bojek pajak BPHTB. Solusi yang ditawarkan terhadap permasalahan tersebut menurut penulis terdiri atas 2 yaitu; upaya jangka pendek berupa adanya kebijakan dari kepala kantor pertanahan dan Kepala KPKNL yang memberikan kelonggaran dalam pembayaran BPHTB dapat dilakukan setelah sertifikat terbit dan upaya jangka panjang adalah melakukan perubahan pada PP Pendaftaran Tanah, Permen Pendaftaran Tanah dan PMK Pelaksanaan Lelang dengan menghilangkan pasal-pasal yang memungkinkan lelang dan peralihan hak terhadap tanah yang belum bersertifikat. Sehingga tercipta sistematika hukum yang saling terkoneksi dengan peraturan-peraturan lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Asuan. "Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Solusi* 19 (2021).
- Dianawati, Catur Budi, and Amin Purnawan. "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri." *Jurnal Akta* 4 (2017).
- Disemadi, Hari Sutra. "Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies." *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (November 30, 2022): 289–304. <https://doi.org/10.37253/jjr.v24i2.7280>.
- Elviandri. "Quo Vadis Negara Kesejahteraan: Meneguhkan Ideologi Welfare State Negara Hukum Kesejahteraan Indonesia." *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 2 (June 3, 2019): 252. <https://doi.org/10.22146/jmh.32986>.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- Hanavia, Evie, and Widodo Tresno Novianto. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan." *Jurnal Repertorium* IV (2017).
- Harahap, M.Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Edisi Revi. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.
- Jayanti, Offi, and Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20 (2018).
- Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (March 8, 2020): 95. <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>.
- Marziah, Aion, Sri Walny Rahayu, and Iman Jauhari. "Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal IUS* VII (2019).
- Murni, Yenti, Suharizal Suharizal, and Beatrix Benni. "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

- (KPKNL) Pekanbaru.” *Simbur Cahaya* 25, no. 1 (2019): 16–29. <https://doi.org/10.28946/sc.v25i1.321>.
- Ningsih, Ayup Suran. “Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan.” *Jurnal Arena Hukum* 14 (2021).
- Ramadhani, Rahmat. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah.” *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021). <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>.
- Riskanita, Dinda, and Yeni Widowaty. “Upaya Pemerintah Daerah Mengatasi Kerusakan Lingkungan Akibat Alih Fungsi Lahan Berdasarkan Konsep Negara Kesejahteraan.” *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum* 28, no. 2 (September 16, 2019): 123–35. <https://doi.org/10.33369/jsh.28.2.123-135>.
- Sari, Indah. “Hak Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.” *Jurnal Mitra Manajemen*, 2019.
- Shidarta. *Mochtar Kusuma Atmadja Dan Teori Hukum Pembangunan*. Jakarta: Epistema Institute, 2012.
- Sianturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2013.
- Sihombing, Eka N.A.M. “Menyoal Ketentuan Usul Pindah Pegawai Negeri Sipil Di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Barat.” *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 16 (2016).
- Sonata, Depri Liber. “Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata Dalam Praktik.” *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum* 6 (2012).
- Suharto, R. “Lelang Eksekusi Hak Tanggunga.” *Jurnal Law, Development & Justice Review* 2 (2019).
- Suharyo. “Perlindungan Hukum Pertanahan Adat Di Papua Dalam Negara Kesejahteraan.” *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 3 (December 11, 2019): 461. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.330>.
- Sukmaya, Mohammad Algifarri, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani. “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan.” *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 8 (2020).
- Suparman, Rossi. “Pelaksanaan Diskresi Aparatur Sipil Negara Dalam Rangka Penegakan Hukum.” *Jurnal Hukum Mimbar Justitia* 6 (2020).
- Tan, David. “Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulasi Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum.” *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2463–78.
- Taufiqurrahman, Mhd. “Kedudukan Diskresi Pejabat Pemerintahan.” *Jurnal Retentum* 1 (2019).