

PROBLEMATIKA PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMENANG LELANG UNTUK MEMPEROLEH HAK PENGUSAHAAN OBJEK LELANG

Theodorus Egi Pratama R

E-mail: theodorusegi@gmail.com

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Mochammad Najib Imanullah

E-mail: imanullahnajib@yahoo.com

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Article Information

Keywords : Auction; Guarantee;
Legal Protection; Mortgage Right

Kata Kunci : Hak Tanggung-
an; Jaminan; Lelang; Perlin-
dungan Hukum

Abstract

This article objective to discuss the reasons the auction winner has not received proper legal protection and what efforts must be made by the auction winner to obtain the right to control the auction object. To achieve that goal then conducted empirical legal research or non-doctrinal research is descriptive. The research approach used is a qualitative approach. The types of data used are primary data and secondary data. The technique of collecting data are interview and literature study. Data analysis techniques use qualitative data by using, grouping, and selecting data obtained from field research, then proceed with theories, principles, and legal norms obtained from library studies. From the studies that have been conducted, the results are obtained that the factors that affect the auction winner do not get proper legal protection such as getting a lawsuit from the debtor who are dissapointed with the result of the auction or the land that should belong to the auction winner is still inhabited by the previous land owner. Efforts that can be made by the winner of the auction to get the rights that should be obtained from the object purchased can be done by submitting empty execution if the object won is still inhabited. The study was conducted so that the auction winner gets the rights that should have been obtained from the purchase of the auction object.

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk membahas mengenai alasan pemenang lelang belum memperoleh perlindungan hukum yang optimal dan upaya apa saja yang harus dilakukan oleh pemenang lelang untuk memperoleh hak atas penguasaan objek lelang. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dilakukan penelitian hukum empiris atau *non-doctrinal research* yang bersifat deskriptif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan wawancara dan studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan wawancara dan studi kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan

menggunakan, mengelompokkan, dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan. Dari kajian yang telah dilakukan maka diperoleh hasil yaitu faktor-faktor yang mempengaruhi pemenang lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang layak seperti mendapat gugatan dari debitur yang tidak terima dengan hasil lelang atau tanah yang seharusnya menjadi milik pemenang lelang masih dihuni oleh pemilik tanah sebelumnya. Upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak yang seharusnya didapat dari objek yang dibeli dapat dilakukan dengan cara mengajukan eksekusi pengosongan jika objek yang dimenangkan masih berpenghuni. Kajian tersebut dilakukan agar pemenang lelang memperoleh hak yang seharusnya didapat dari pembelian objek lelang.

A. Pendahuluan

Bank merupakan lembaga keuangan bekerja berdasar kepercayaan. Dalam kegiatan operasionalnya, bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk giro, tabungan maupun deposito dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Dalam pemberian kredit bank harus mematuhi aturan-aturan yang semakin ketat, seperti penerapan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral and condition of economy*).

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam praktik, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Hal-hal yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik (Lusia Sulastri, 2013: 87).

Adanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, karena adanya kewajiban dari debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, karena sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara debitur dan kreditur dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan. Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau

sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditur yang lain. Pada akhir lelang, pemegang dari lelang tersebut akan mendapatkan risalah lelang (Ni Ketut Devy R, 2017: 310).

Setelah mendapatkan risalah lelang, pemenang lelang harus mendaftarkan tanah objek lelang sebagai peralihan hak atas tanah guna pemegang hak mendapatkan perlindungan hukum Pendaftaran Tanah adalah tugas dan beban pemerintah. Tujuan dari pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dapat tercapai dengan maksimal (Rosandi, 2016: 430). Dalam peralihan hak tersebut ternyata menimbulkan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pemenang, serta pembatalan lelang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri. Seperti yang terjadi di Sleman yang termuat dalam Putusan Nomor: 210/Pdt.G/2013/PN. Slmn. Pemenang lelang terlambat dalam penguasaan objek lelang yang dimenangkan dikarenakan pihak debitur yang kalah menuntut kembali hak atas rumahnya yang telah dilelang bank melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta.

Penelitian ini memuat faktor-faktor pemenang lelang tidak mendapat perlindungan hukum yang optimal dan upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapat hak yang telah dimenangkan dalam lelang.

B. Metode Penelitian

Artikel ini termasuk ke dalam jenis penelitian hukum empiris atau *non-doctrinal research* (*socio legal research*). Pada penulisan sosiologis atau empiris, maka yang diteliti awalnya adalah data sekunder yang memberikan penjelasan mengenai penulisan penelitian hukum untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian data primer di lapangan atau terhadap masyarakat (Soerjono Soekanto, 2010:52). Sifat penelitian hukum ini adalah deskriptif analitis. Pendekatan penelitian yang digunakan merupakan pendekatan kualitatif yang mana pendekatan ini merupakan suatu metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan, dan wawancara (Soerjono Soekanto, 2010:21).

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan, mengelompokkan, dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan. Dalam teknik analisis ini terdapat tiga komponen utama (H.B Sutopo, 2006:113-116), yaitu: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam hutang piutang atau kredit dikenal adanya jaminan, beberapa negara di Asia sudah menerapkan *Credit Guarantee Schemes (CGS)*. *CGS's provide collateral as compensation for potentially uncertain loan repayments* (Ruth, 2012:27), dalam

jurnal tersebut menerangkan bahwa jaminan berfungsi sebagai kompensasi untuk pembayaran pinjaman yang berpotensi tidak pasti.

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya (Catur, Amin. 2017: 128).

Menurut Hilton dan Barbaro 'seorang pelaku kredit yang menjalankan suatu kekuatan penjualan adalah mekanisme penegakan yang paling sering diandalkan oleh para pelaku kredit ketika seorang peminjam kredit berada dalam keadaan gagal bayar dan itu juga merupakan aspek yang paling sering digunakan dalam hubungan pemberi pinjaman dan pemberi pinjaman' (Mark Hilton dan Jeanette Barbaro, 2009: 204).

Pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan pada dasarnya merupakan bagian dari eksekusi atas jaminan hutang oleh kreditor yang telah dijaminan oleh debitor dan telah dipasang Hak Tanggungan oleh kreditor. Ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta ayat (2) UUHT memberikan hak kepada Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi melalui 3 (tiga) cara, yaitu: (1) *parate executie*; (2) *title executorial*; dan (3) penjualan di bawah tangan. (Anton Suyatno, 2014: 2). Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan beberapa cara eksekusi hak tanggungan namun dalam praktiknya bank sebagai pemegang hak tanggungan atau kreditor lebih memilih atau lebih sering melakukan penyelesaian hak tanggungan dengan cara lelang.

Pada tahap pelaksanaan lelang, dipersyaratkan adanya nilai limit. Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual. Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan: (a) penilaian oleh penilai independen; atau, (b) penaksiran oleh penaksir internal bank yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual. Sesuai PMK No. 27/PMK.06/2016, jika di atas Rp. 1 miliar, penjual harus menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Tahap pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang pada tahap pelaksanaan lelang. Hal yang diserahkan penjual kepada pembeli lelang ialah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata melalui penyerahan nyata (*feitelijke levering*) maupun secara yuridis (*juridische levering*), dengan kata lain hal yang dialihkan penjual kepada pembeli: barang objek jual beli (*property*); dan hak kebendaan yang melekat pada barang itu. Dengan telah dibuatnya berita acara lelang atau risalah lelang oleh pejabat dari Kantor Lelang, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya semula sebagai penjual lelang kepada pihak lain sebagai pembeli lelang (Desminurva Festia, 2019: 22-23).

Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah dan menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Dalam Pasal 22 *vendu reglement* dan Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait dengan pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Permasalahan yang kemudian timbul adalah mengenai eksekusi hak tanggungan, dalam praktik sekarang dilakukan melalui *parate* eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Kadang kala jaminan yang telah dilelang dan telah memiliki pemenang lelang kemudian pihak pemenang lelang akan mengambil jaminan tersebut, namun mendapat perlawanan dari pihak debitor yang tidak mau menyerahkan jaminannya. Apabila debitor mengajukan gugatan, maka pada umumnya pihak pengadilan akan menerima gugatan penggugat dan memproses seperti hukum acara biasa. Ini tentu merugikan para pihak yang terkait, selain membutuhkan waktu yang lama juga biaya yang cukup besar dan lebih bahayanya lagi apabila gugatan penggugat dikabulkan maka hak dari pembeli atau pemenang lelang akan hilang dan jaminan debitor akan kembali seperti semula (Offi, Agung. 2018: 461).

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

Gugatan ke pengadilan yang dilakukan debitor biasanya tentang perbuatan melawan hukum yang berisi tentang harga tanah yang jauh di bawah pasar dan pihak debitor tidak diberitahu sebelumnya jika tanahnya akan dilelang, hal tersebut selalu terjadi dikarenakan mengajukan gugatan ke pengadilan adalah hak semua orang yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain. Apabila prosedur lelang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, seyogyanya harga yang terbentuk dalam lelang tidak dapat diganggu gugat lagi. Putusan ini sudah tepat, karena sesuai dengan Pasal 1341 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang melindungi hak-hak pihak ketiga yang telah diperolehnya dengan itikad baik atas segala kebendaan yang menjadi pokok perjanjian yang batal tersebut (Wiwid Dewinta, 2016: 77).

Tentang nilai limit dalam lelang, Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan: (a) penilaian oleh penilai independen; atau, (b) penaksiran oleh penaksir internal bank yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, sesuai PMK No. 27/PMK.06/2016. Ketentuan tentang batasan nilai untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan minimal Rp. 1 miliar. Jika di atas Rp. 1 miliar, penjual harus menggunakan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik). Pihak yang menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik juga bank. Di bawah Rp. 1 miliar, penilainya berasal dari penaksir internal bank. Ada semacam rumus bahwa limit paling rendah adalah sama dengan nilai likuidasi. Artinya, nilai likuidasi itu titik terendah. Dua hal yang menjadi perhitungan, yakni nilai pasar dan nilai likuidasi. Selama hal tersebut dilakukan oleh penjual maka harga limit yang ditentukan oleh penjual adalah sah dan tidak dapat dijadikan alasan untuk dibataalkannya lelang.

Pihak debitur juga ada yang mengajukan gugatan yang berkaitan tentang jumlah peserta yang mengikuti lelang eksekusi hanya berjumlah satu orang. Pihak debitur tidak terima lantaran pihak KPKNL tetap melakukan pelelangan padahal hanya ada satu peminat dalam lelang tersebut. Menurut Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, KPKNL atau 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. Walaupun peserta lelang hanya satu, tapi jika peserta lelang tersebut telah memenuhi persyaratan menjadi peserta lelang maka hal tersebut dapat dikatakan sah secara hukum.

Itikad baik dalam sebuah perjanjian harus ada sejak perjanjian baru akan disepakati, artinya itikad baik ada pada saat negosiasi pra-kesepakatan perjanjian. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik juga harus melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Hamdaliah, 2016: 161-162). Untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan diperlukan risalah lelang dari pihak KPKNL. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan merupakan akta autentik serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Risalah lelang sebagai bukti mengenai pemindahan hak atas tanah melalui lelang eksekusi hak tanggungan, tidak terbatas hanya berfungsi sebagai alat pembuktian saja. Risalah lelang lebih jauh dapat berfungsi sebagai dasar dalam rangka permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Dalam ketentuan tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya ke Kantor Pertanahan tempat lokasi tanah berada, merupakan proses administrasi untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat terhadap pemilikan suatu hak atas tanah dari Kantor Pertanahan (Made Oka Cahyadi, 2015: 163-164).

Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Register Nomor 821/K/Sip/1974, menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang dan juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah terlaksana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

Berdasarkan Pasal 7, Pasal 35, dan Pasal 40 *Vendu Reglement*, tidak diatur tanggung jawab Kantor Lelang terhadap kebenaran barang yang dijual, maupun penyerahan barang yang dijual. Partisipasi pejabat lelang dalam pembuatan risalah lelang tersebut dapat dipersamakan dengan partisipasi Notaris/PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta otentik. Jika dihubungkan dengan tugas pejabat lelang membuat risalah lelang, maka keberadaan risalah lelang sebagai akta otentik, mutlak adalah kehendak dan bukti perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, bukan perbuatan hukum pejabat lelang (Purnama T, 2013: 127).

Apabila pihak tereksekusi tetap menolak dilaksanakannya pengosongan terhadap objek eksekusi, maka upaya paksa tetap di laksanakan, dengan tahapan sebagai berikut (Depri Liber S, 2102: 17):

1. Pemberitahuan yang diberikan kepada pihak tereksekusi 7 (tujuh) hari sebelum dimulainya eksekusi.
2. Setelah mendapatkan perintah eksekusi oleh ketua Pengadilan Negeri maka juru sita melaksanakan koordinasi dengan pihak kepolisian dengan mengajukan Surat Permohonan Bantuan Pengamanan yang ditujukan kepada Kepala Kepolisian Negara RI Resort/Kota Besar tempat dimana objek eksekusi berada. Kepala Bagian Operasional Kepolisian, yang selanjutnya di lanjutkan ke Kepala Kepolisian Negara RI Sektor (Kapolsek) setempat dimana akan dilaksanakannya sita eksekusi. Peranan kepolisian dalam proses pelaksanaan sita pengosongan tersebut dibuktikan dengan ikut sertanya wakil dari pihak kepolisian dalam menandatangani Berita Acara Pengosongan setelah eksekusi penyitaan selesai dilaksanakan.
3. Kemudian sesuai dengan tugas juru sita yakni memberikan salinan resmi berita acara eksekusi kepada pihak yang berkepentingan.

D. Simpulan

Dari kajian yang telah dipaparkan dapat disimpulkan bahwa pemenang lelang belum memperoleh perlindungan hukum yang optimal dikarenakan pihak debitur yang awalnya pemilik tanah yang di lelang karena debitur tidak dapat membayar hutangnya pada kreditur merasa tidak terima jika tanah miliknya berpindah ke tangan pemenang lelang. Pihak debitur melakukan segala cara agar

kepemilikan tanahnya tidak berpindah pada pemilik baru atau pemenang lelang. Cara-cara yang dilakukan debitur untuk menghambat berpindahnya kepemilikan tanah tersebut diantaranya dengan melakukan gugatan ke pengadilan tentang limit harga atau kesalahan yang terjadi dalam proses lelang, melakukan blokir sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), ataupun masih menempati objek yang seharusnya bukan milik debitur lagi.

Upaya-upaya yang harus dilakukan oleh pemenang lelang untuk memperoleh hak atas penguasaan objek lelang yaitu yang pertama dengan melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan dengan menyertakan risalah lelang sebagai pengganti akta autentik jual beli. Apabila tanah dan bangunan yang dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni dan penghuni lama tidak mau melakukan pengosongan dengan sukarela maka pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya.

E. Saran

Untuk mengatasi faktor-faktor yang dapat menyebabkan pemindahan hak atas tanah kepada pemenang lelang sebaiknya pihak penjual memberitahukan keadaan jaminan yang akan dilelang kepada para pembeli lelang agar pembeli lelang tahu apa saja risiko yang harus dihadapi jika memenangkan jaminan tersebut. Pembeli lelang juga seharusnya lebih berhati-hati dalam membeli objek lelang terutama objek *parate* eksekusi.

Dalam upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk membantu pihak pemenang lelang seharusnya lembaga peradilan memiliki peran aktif dalam membantu pemenang lelang yang tidak mendapat haknya dengan cara membuat sistem peradilan yang menguntungkan pihak pemenang lelang selama lelang dilakukan sesuai prosedur yang benar dan sah. Pihak legislative seharusnya membuat kebijakan yang lebih baik terkait dengan risalah lelang sebagai pengganti akta jual beli.

F. Daftar Pustaka

- H.B Sutopo. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press.
- Purnama Tioria Sianturi. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Catur Budi Dianawati, Amin Purnawan. 2017. "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri." *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 2 Juni 2017. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
- Desminurva Festia Amalia. 2019. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana." *Fairness and Justice*:

Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Volume 17 Nomor 1 Mei 2019. Surabaya: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

- Hamdaliah. 2016. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah." *Lambung Mangkurat Law Journal* Volume 1 Issue 2, September 2016. Banjarmasin: Universitas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Lusia Sulastri. 2015. "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Pembaharuan Hukum* Volume II No. 1 Januari - April 2015. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
- Made Oka Cahyadi W. 2015. "Keautentikkan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum Undiknas*. Volume 2 Nomor 2. Bali: Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional.
- Mark Hilton and Jeanette Barbaro. 2009. "Managing the Mortgagor and Mortgagee Relationship." *Australian Law Journal* Volume 16. Australia: Thomson Reuters.
- Ni Ketut Devy Ratna Sari, Sudiarto, dan Djumardin. 2017. "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda". *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* Vol V Nomor 2 Agustus 2017. Mataram: Prodi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Offi Jayanti, Agung Darmawan. 2018. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 20 Nomor 3 Desember 2018. Aceh: Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala.
- Rosandi, Baiq Henni Paramita. 2016. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan." *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* Vol 4. Nomor 3. Mataram: Prodi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Ruth-Helen Samujh. 2012. "Credit Guarantee Schemes Supporting Small Enterprise Development". *Asian Journal of Business and Accounting*. Vol. 5, Nomor 2. Malaysia: University of Malaya.
- Wiwid Dewinta Muslimin. 2016. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang." *Lex Crimen* Volume V, No. 7 September 2016. Manado: Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi.