

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG TANAH
DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan
Nomor 2/Pdt.Eks/2023/PN.Liw)**

**Laporan Akhir (Magang Ekuivalensi)
MBKM Fakultas Hukum Unila Batch V
Pengadilan Negeri Liwa**

**Oleh
AJENG NUR ANNISA
2012011128**



**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
2023**

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG TANAH DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 2/Pdt.Eks/2023/PN.Liw)

Oleh

AJENG NUR ANNISA

Peralihan hak guna tanah sering terjadi dalam masyarakat sehari-hari, peralihan hak tersebut merupakan akibat dari peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Salah satu perbuatan hukum yang dapat mengalihkan kepemilikan tanah adalah melalui lelang. Terlaksananya pelaksanaan hak gadai disebabkan karena tidak dilaksanakannya kewajiban debitur terhadap kreditur, dengan ketentuan debitur tidak melaksanakan prestasinya, karena alasan bersalah dan ditegur maka eksekusi dapat dilakukan. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian dengan cara menganalisa hukum yang tertulis berdasarkan bahan pustaka, undang-undang, atau bahan bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian yang dilakukan langsung ke Pengadilan Negeri Liwa. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya diatur secara preventif dan represif. Perlindungan secara represif yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. Terdapat dalam KUH Perdata yang mengatur mengenai gugatan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang, Pasal 200 ayat (11) HIR yang mengatur mengenai eksekusi pengosongan, pemberian perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perlindungan atas Pihak yang Beritikad Baik. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yaitu jalur Non Litigasi (jalur diluar peradilan) dan jalur Litigasi (jalur pengadilan). Jalur non Litigasi yaitu melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsiliasi, sedangkan Jalur Litigasi dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan perdata pada umumnya yaitu melalui Pengadilan Negeri setempat sesuai domisili.

Kata Kunci : Wanprestasi, Hak Tanggungan, Lelang

ABSTRACK

LEGAL PROTECTION OF LAND AUCTION WINNER IN THE EXECUTION OF MOBILE RIGHTS

(Case Study of Mortgage Rights Execution Case Number 2/Pdt.Eks/2023/PN.Liw)

By

AJENG NUR ANNISA

Transfers of land use rights often occur in everyday society, these transfers of rights are the result of legal events and legal actions. One legal act that can transfer land ownership is through auction. The implementation of the right of lien is due to the debtor not carrying out his obligations towards the creditor, provided that the debtor does not carry out his achievements, for reasons of guilt and being reprimanded, execution can be carried out. The research method used in writing this thesis is normative juridical legal research. Normative juridical legal research is research by analyzing written law based on library materials, laws, or reading materials related to the problem being studied. Research carried out directly at the Liwa District Court. Legal protection for land buyers through auctions who cannot control their land is regulated in a preventive and repressive manner. Repressive protection is an attempt to obtain legal protection through the judiciary. There is in the Civil Code which regulates claims for compensation that can be made by auction buyers, Article 200 paragraph (11) HIR which regulates the execution of vacancies, providing legal protection for buyers with good intentions is regulated in SEMA Number 4 of 2016 concerning Protection of Parties with Good Intentions Good. Settlement efforts that can be made by land buyers through auctions who cannot control their land can take two routes, namely the Non-Litigation route (outside of court) and the Litigation route (court route). The non-litigation route is through mediation, negotiation, arbitration and conciliation, while the litigation route can be taken by filing a civil lawsuit in general, namely through the local District Court according to domicile.

Keywords: Land, Mortgage, Auction

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG TANAH
DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan
Nomor 2/Pdt.Eks/2023/PN.Liw)**

Oleh

**AJENG NUR ANNISA
2012011128**

**Laporan Akhir (Magang Ekuivalensi)
MBKM Fakultas Hukum Unila Batch V
Pengadilan Negeri Liwa**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
2023**

Judul : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 2/Pdt.Eks/PN.Liw)**

Nama Mahasiswa : **Ajeng Nur Annisa**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2012011128**

Bagian : **Hukum Perdata**

Fakultas : **Hukum**



MENYETUJUI

Dosen Pembimbing Laporan I

Hakim Pembimbing Instansi

M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.
NIP. 197108252005011002

Norma Oktaria, S.H.
NIP. 199010142017122001

Dosen Pembimbing Laporan II

Wakil Dekan I Fakultas Hukum Unila

Agit Yogi Subandi, S.H., M.H.
NIP. 198507112023211008

Dr. Rudi Natamiharja, S.H., DEA.
NIP. 197812312003121003

LEMBAR PENGESAHAN

1. Tim Penguji

Ketua : Norma Oktaria, S.H.

Sekretaris : M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.

Anggota I : Agit Yogi Subandi, S.H., M.H.

Anggota II : Made Widhiyana, S.Pd.H., M.H.

Penguji Utama : Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

2. Ketua Pengadilan Negeri Liwa

Dekan Fakultas Hukum



Awaluddin Hendra Aprilana, S.H., S.Sos.
NIP. 197904282002121005



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Uji Skripsi : 21 Desember 2023

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyanggupi hal tersebut :

1. Laporan ringkasan sebagai pengganti skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Tanah Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 2/Pdt.Eks/2023/PN.Liw)”** adalah hasil karya asli saya, dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang bertentangan dengan kaidah-kaidah keilmuan yang berlaku dalam dunia keilmuan (plagiarisme). Universitas Lampung memiliki hak kekayaan intelektual atas karya penelitian ini;
2. Saya bersedia menerima akibat dan sanksi yang dijatuhkan kepada saya atas pernyataan ini dan saya bersedia dihukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila dikemudian hari terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan ini.

Lampung Barat, 21 Desember 2023

Pembuat Pernyataan,



Ajeng Nur Annisa

NPM 2012011128

RIWAYAT HIDUP



Ajeng Nur Annisa dilahirkan di Wates Lampung Tengah, pada tanggal 18 Maret 2002, sebagai anak kedua dari tiga bersaudara, buah hati dari pasangan Bapak Sudaryono dan Ibu Sutiyah. Penulis menyelesaikan TK PKK Wates pada Tahun 2008, Sekolah Dasar Negeri Wates Tahun 2014, Sekolah Menengah Pertama Negeri 4 Gunung Sugih, Tahun 2017 dan Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Trimurjo diselesaikan pada tahun 2020. Penulis tercatat sebagai Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2020 bagian Hukum Perdata dan tercatat sebagai mahasiswa penerima beasiswa PMPAP (Penerimaan Mahasiswa Perluasan Akses Pendidikan). Selama mengikuti perkuliahan, penulis mengikuti organisasi kampus yaitu UKM-F PSBH (Pusat Studi Bantuan Hukum) FH Unila sebagai Anggota Tetap (2020-2022), pengurus UKM-F FOSSI FH Unila sebagai Sekretaris Departemen Kemediain (2021-2022). Penulis pernah meraih poin tertinggi Anggota Muda UKM-F PSBH FH Unila periode bulann Juli 2021. Penulis juga tercatat sebagai Finalis Duta Baca di UPT Perpustakaan Unila pada tahun 2022 mewakili FH Unila. Penulis juga aktif mengikuti program magang yang diselenggarakan oleh Unila yaitu, Anggota Magang bagian Legal di SDGs Center Unila tahun 2021 selama 4 bulan, Anggota Magang di Sentra Kekayaan Intelektual (Sentra KI) Unila tahun 2023 selama 4 bulan dan Mahasiswa Magang MBKM (Merdeka Belajar Kampus Merdeka) *Batch V* selama 4 bulan di Pengadilan Negeri Liwa tahun 2023.

MOTTO

“Work Until You Don’t Have To Introduce Your Self”

“Lakukanlah Sesuatu Hari Ini Agar Dirimu Di Masa Depan Berterimakasih”

PERSEMBAHAN

Puji Syukur saya haturkan kepada Allah SWT, Nabi Muhammad SAW, atas berkat, rahmat, anugerah, nikmat, belas kasih dan karunia-Nya sampai penulis dapat menyelesaikan pengerjaan laporan akhir magang ekuivalensi skripsi ini dan ku persembahkan karya sederhana ini kepada :

Kedua Orang Tua Tercinta

Ayah ku Sudaryono dan Ibu ku Sutiya yang sangat ku cintai

Yang telah menyerahkan kehangatan kasih sayang tulus hati dan membimbingku sebagai amanah dari Allah SWT, serta selalu mendoakan, memberi semangat dan kasih sayang yang tak pernah henti-hentinya sampai saat ini. Semoga anakmu ini dapat menjalani hidup dengan baik dan bermanfaat, dan dapat selalu membaktikan diri dan membahagiakan kalian.

Kakak dan Adikku Tersayang

Tiara Indah Sagita, Pratama Akbar Hendarto dan Arkha Tridea Ragavan

Yang senantiasa memberikan cinta dan kasih sayang juga memberikan dukungan dan mendoakanku untuk keberhasilan dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga adikmu ini diberi kemudahan dalam menggapai cita-citanya serta dapat menjadi teladan baik untuk adikku tercinta.

Seluruh Sahabat Terbaik Ku Yang Selalu Ada Selama Perjuangan Mendapatkan Gelar Ini

Almamaterku tercinta Fakultas Hukum Universitas Lampung

SANWACANA

Puji Syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Tanah Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 2/Pdt.Eks/2023/PN.Liw)”**. Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum Universitas Lampung.

Dalam menyusun skripsi ini penulis mendapatkan beberapa masukan, dukungan, bimbingan, serta doa dari berbagai pihak sehingga akhirnya penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung beserta Staff yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti Pendidikan ;
2. Bapak Awaluddin Hendra Aprilana, S.H., S.Sos., S.I.Kom., selaku Ketua Pengadilan Negeri Liwa Negeri Liwa yang telah mengizinkan serta membimbing penulis dalam melaksanakan magang MBKM di Pengadilan Negeri Liwa;
3. Bapak Paisol, S.H.,M.H., selaku Wakil Ketua Pengadilan Negeri Liwa yang telah memberikan ilmu, masukan, motivasi dan bimbingan selama penulis menyelesaikan skripsinya di Pengadilan Negeri Liwa;
4. Bapak Agit Yogi Subandi, S.H., M.H. selaku Ketua Tim Pelaksana Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) yang telah meluangkan waktu,

tenaga, serta jerih payahnya dalam terlaksanakannya kegiatan MBKM ini dan selaku Pembimbing II, yang telah meluangkan waktu dan memberikan masukan, saran serta arahan dalam memperbaiki penelitian ini;

5. Ibu Norma Oktaria, S.H. selaku Hakim dan Pembimbing Instansi atas kesediaannya meluangkan waktu, pikiran serta memberikan bimbingan, saran, dukungan dan kritik dalam menyelesaikan penelitian ini, mengizinkan dan memberikan tempat tinggal kepada penulis selama penulis magang di Pengadilan Negeri Liwa;
6. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I atas ketersediaannya meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan kritik dalam proses penyelesaian penelitian ini;
7. Bapak Dr. Sunaryo, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Bapak Eko Raharjo, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberikan dukungan dan motivasi selama ini;
9. Seluruh Bapak/Ibu Hakim, Staff dan Karyawan Pengadilan Negeri Liwa atas segala ilmu, motivasi, bimbingan dan besarnya rasa kekeluargaan sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ini dengan baik;
10. Teristimewa untuk kedua orang tua ku tersayang, Bapak Sudaryono dan Ibu Sutiyah atas doa, kasih sayang, dukungan, motivasi, nasihat dan pelajaran berharga tentang hidup yang telah diberikan kepadaku sejak kecil hingga saat ini;
11. Kakak dan Adik ku tersayang, Tiara Indah Sagita, Pratama Akbar Hendarto dan adikku Arkha Tridea Ragavan yang selalu mendampingi, memberikan doa, dukungan, semangat, motivasi dan kebahagiaan dalam menyelesaikan skripsi ini;
12. Sahabat-sahabatku Only Rich People (Intan Dwi Yuliyanti, Aqilah Salmaa Zahraan dan Dwi Intan Septiana) yang telah mendengarkan keluh kesah penulis, memberikan kebahagiaan, waktu, dll selama masa perkuliahan;

13. Sahabat-sahabatku SH Before Semester 8 (Wahyu Aprianingrum dan Ulfha Maharani);
14. Sahabat-sahabatku Keluarga Besar LENTERA JUANG, terimakasih atas segala kenangan, pengalaman, ilmu yang bermanfaat, kebersamaan, bantuan dan kebaikan yang diberikan selama ini;
15. Sahabat-sahabatku KKN Periode I Tahun 2023 Pekon Sukamulya, Kecamatan Sukau, Kabupaten Lampung Barat (Rene, Shintya, Kanti, Fadel, Jhon dan Dani). Terimakasih atas waktu dan kebersamaannya selama 40 Hari;
16. Sahabat-sahabatku HAPPTN Club (Shela, Arum, Ulfha, Faiz, Pabet, Ryo dan Bintang). Terimakasih atas canda, tawa, motivasi dan kenangan selama perkuliahan;
17. Sahabat-sahabatku seperjuangan Magang Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM), (Ulfha, Beto, Gali, Ruben dan Bintang) yang telah kebersamai suka dan duka selama melaksanakan magang di Pengadilan Negeri Liwa
18. Sahabatku Sarah Salsabila, terimakasih sejak SMP memberikanku semangat, motivasi dan dukungan selama penulis menyelesaikan pendidikannya;
19. Semua pihak yang terlibat dalam program MBKM, terimakasih sudah mengusahakan agar program ini dapat berjalan dengan sebaik-baiknya;
20. Semua pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan dan bantuannya dalam menyelesaikan skripsi ini;
21. Almamaterku tercinta, Universitas Lampung.

Lampung Barat, 21 Desember 2023

Penulis

Ajeng Nur Annisa

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
LEMBAR PENGESAHAN	vi
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN.....	x
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR TABEL	xviii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian	6
1.2.1 Permasalahan	6
1.2.2 Ruang Lingkup Penelitian	6
1.3 Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian	6
1.3.2 Kegunaan Penelitian	7
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Tinjauan Pustaka	8
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	8
2.1.2 Pengertian Lelang	9
2.1.2 Dasar Hukum Lelang	11
2.1.3 Objek Lelang.....	13

2.1.4 Hak Atas Tanah dan Hak Tanggungan.....	14
2.1.5 Macam-Macam Hak Atas Tanah	15
2.1.6 Pengertian Hak Tanggungan.....	19
2.1.7 Objek Hak Tanggungan	20
2.1.8 Pemberi Hak Tanggungan	21
2.1.9 Penerima/Pemegang Hak Tanggungan.....	21
2.2 Profil Instansi	21
2.2.1 Deskripsi Instansi.....	21
2.2.2. Sejarah Singkat Lokasi Magang	23
2.2.3 Struktur Organisasi dan Kelola.....	25
III. Metode Penelitian	28
3.1 Metode Penelitian.....	28
3.1.1 Jenis Penelitian	28
3.1.2 Tipe Penelitian	28
3.1.3 Pendekatan Masalah	29
3.1.4 Data dan Sumber Data	29
3.1.5 Metode Pengumpulan Data.....	30
3.1.6 Metode Pengolahan Data.....	31
3.1.7 Analisis Data.....	32
3.2 Metode Praktek Kerja Lapangan.....	32
3.2.1 Waktu dan Tempat Pelaksanaan.....	32
3.2.2 Metode Pelaksanaan	32
3.2.3 Tujuan Magang	33
3.2.4 Manfaat Kerja Magang	34
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
4.1 Upaya Penyelesaian Hukum Yang Dapat Dilakukan Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya.....	35
4.1.1 Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Non Litigasi.....	39
4.1.2 Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi	51

4.2 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya	55
4.2.1 Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang.....	61
4.2.2 Pelaksanaan Eksekusi	71
V. PENUTUP.....	79
5.1 Kesimpulan.....	79
5.2 Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN.....	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta Kabupaten Lampung Barat.....	22
Gambar 2.2 Peta Kabupaten Pesisir Barat	23
Gambar 2.3 Lambang Pengadilan Negeri Liwa.....	23
Gambar 2.4 Susunan Organisasi dan Tata Pengelola.....	25

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Perbandingan Non Litigasi dan Litigasi	55
--	----

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Lampung Barat adalah salah satu kabupaten di provinsi Lampung, yang ibu kota nya terletak di Liwa. Kabupaten ini dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1991 tanggal 16 Agustus 1991 yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Lampung Utara. Daerah ini berada pada ketinggian 50 - > 1000 mdpl. Daerah ini dilalui oleh sesar Semangka, dengan lebar zona sebesar ± 20 Km. Dengan luas wilayah lebih kurang 3.368,14 km² Setelah pemekaran Kabupaten Pesisir Barat atau 10,6 % dari luas wilayah Provinsi Lampung dan mempunyai garis pantai sepanjang 260 km.

Kemudian Kabupaten Lampung Barat dimekarkan dan terbentuklah Kabupaten Pesisir Barat pada tahun 2012 yang ibu kota nya terletak di Krui. Kondisi geografis Kabupaten Lampung Barat yang terletak pada jajaran Pegunungan Bukit Barisan Selatan yang dilalui oleh jalur Trans Timur Sumatera, disertai dengan rentang kendali pemerintahan yang terlalu jauh menyebabkan potensi sumber daya alam yang terdapat di dalamnya tidak sepenuhnya dapat dimanfaatkan secara optimal. Pesisir Barat memiliki luas $\pm 2.889,88$ km² atau 8,39% dari Luas Wilayah Provinsi Lampung, dan secara administratif terdiri dari 11 Kecamatan, dengan 116 Pekon dan 2 Kelurahan.

Hubungan sosial kehidupan di muka bumi seringkali menimbulkan konflik, dimana konflik tersebut memaksa masyarakat untuk membuktikan kepemilikan tanahnya dan melakukan segala upaya untuk membuktikannya.

Sengketa seperti ini sekarang dikenal dengan sebutan sengketa pertanahan.¹ Kewarganegaraan seseorang sangat penting di negara ini, terutama dalam hal hak atas tanah. Sengketa pertanahan bermula dari adanya laporan atau perbuatan hukum yang dilakukan seseorang di pengadilan sebagai badan hukum. Orang tersebut bergerak maju karena merasa memiliki tanah namun tidak mempunyai kendali atas tanah tersebut. Ia tidak dapat menguasai tanahnya karena banyak faktor dan kondisi.

Wilayah Kabupaten Lampung Barat dan Pesisir Barat tergolong Kabupaten yang memiliki banyak lahan khususnya Lampung Barat. Banyak ditemui kebun-kebun dan lahan pertanian di dua Kabupaten tersebut. Tak jarang, karena banyak masyarakat yang memanfaatkan tanahnya sebagai mata pencaharian dan guna mengembangkan usahanya, tanah yang mereka punya dipergunakan untuk dijaminkan ke Bank untuk mendapatkan pinjaman modal mengembangkan usahanya. Dengan resiko apabila masyarakat tidak dapat membayar pinjaman dari Bank maka tanah yang akan dijaminkan akan disita oleh Bank dan pihak Bank berhak melakukan eksekusi atas tanah tersebut.

Masyarakat memperoleh atau memiliki tanah, terutama melalui warisan orang tua atau dengan membelinya dari seseorang atau suatu organisasi. Pembelian tanah dapat dibeli langsung dari orang lain atau dari organisasi yang menyediakan layanan tersebut. Permasalahan tanah tidak ada habisnya karena tanah merupakan sesuatu yang sangat dibutuhkan oleh semua lapisan masyarakat, tidak hanya petani saja namun masyarakat awam pun juga membutuhkan tanah untuk bertempat tinggal.²

¹ Julius Sembiring, *Op.cit*, hlm 8.

² Laily, N., Seroja, T. D., Fitri, W., & Fimos, Z. A. (2020). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pihak Bank. *Reformasi Hukum*, 24(2), 209-228.

Melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pertanian menjadi landasan utama yang mengatur kepemilikan tanah di Indonesia. Kepemilikan tanah sangatlah penting agar setiap orang dapat dilindungi undang-undang agar aman dari campur tangan orang lain. Tanah merupakan faktor penting saat ini. Syarat-syarat kepemilikan tanah yang diatur dalam KUH Perdata dan UUPA merupakan standar yang digunakan terutama sebagai pedoman hak asasi manusia atas tanah.³

Peralihan hak guna tanah sering terjadi dalam masyarakat sehari-hari, peralihan hak tersebut merupakan akibat dari peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Salah satu perbuatan hukum yang dapat mengalihkan kepemilikan tanah adalah melalui lelang. Lelang biasanya dilakukan secara *default*. Terlaksananya pelaksanaan hak gadai disebabkan karena tidak dilaksanakannya kewajiban debitur terhadap kreditur, dengan ketentuan debitur tidak melaksanakan kinerjanya sesuai dengan yang dijanjikan, karena alasan bersalah dan ditegur maka eksekusi dapat dilakukan.

Pelaksanaan hak tanggungan dilakukan apabila debitur gagal membayar utangnya, barang yang digadaikan di lelang di muka umum menurut tata cara yang ditentukan undang-undang yang berlaku, dan penerima hipotek berhak mengambil seluruh atau sebagian bagian hipotek untuk melunasi utangnya, dengan mengutamakan kreditur lain. Kreditur pemegang hak gadai tanah mempunyai hak sah atas tanah yang dijadikan jaminan, namun penguasaan fisik tetap berada pada pemilik tanah.⁴

Dalam hal ini tanah menjadi subjek sengketa karena adanya suatu perjanjian, yaitu akad kredit antara debitur dan kreditur, yang mana debitur meminjam uang kepada kreditur yang merupakan bank umum. Oleh karena itu, terjadi

³ *Ibid.*

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta, Djambatan, 2008, Hal 23

suatu kejadian yang menghambat kontrak kredit antara kedua belah pihak. Dalil-dalil dalam perjanjian mempunyai dalil-dalil yang menjadi unsur hukum bagi debitur untuk menuntut kembali haknya, namun kreditur khususnya bank mewajibkan debitur untuk mengembalikan sebagian keuntungan yang hilang untuk mengembalikan hak-haknya. dari debitur.⁵

Pihak debitur setelah ditunggu sekian lama mereka tidak juga membayar kekurangannya oleh karena itu pihak Bank selaku kreditur melakukan sebuah lelang yang dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) pada waktu itu sebagai petugas atau lembaga penyelenggara sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.”

Banyak sekali organisasi atau perkumpulan yang terlibat dalam jual beli tanah, salah satunya adalah PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara), sekarang KPKNL (Badan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), merupakan lembaga Negara yang bergerak di bidang penjualan tanah dan milik negara. Kekayaan negaranya banyak sekali, salah satunya adalah tanah negara, sedangkan barang lelangnya bermacam-macam, salah satunya juga tanah. Pembeli tanah melalui lelang tidak dapat memperoleh haknya karena beberapa hal, antara lain karena pemilik tanah pertama masih mempunyai surat-surat asli kepemilikan tanah, sehingga pembeli tanah melalui lelang tidak dapat menguasai tanah.⁶

⁵ *Ibid*, hlm 4.

⁶ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm 27.

Wilayah Kabupaten Lampung Barat dan Pesisir Barat tergolong Kabupaten yang memiliki banyak lahan khususnya Lampung Barat. Banyak ditemui kebun-kebun dan lahan pertanian di dua Kabupaten tersebut. Tak jarang, karena banyak masyarakat yang memanfaatkan tanahnya sebagai mata pencaharian dan guna mengembangkan usahanya, tanah yang mereka punya dipergunakan untuk dijaminkan ke Bank untuk mendapatkan pinjaman modal mengembangkan usahanya. Dengan resiko apabila masyarakat tidak dapat membayar pinjaman dari Bank maka tanah yang akan dijaminkan akan disita oleh Bank dan pihak Bank berhak melakukan eksekusi atas tanah tersebut.

Pengadilan Negeri Liwa Kelas II memiliki zona yuridiksi yaitu meliputi dua Kabupaten, yakni Kabupaten Lampung Barat dan Kabupaten Pesisir Barat. Seperti pada perkara permohonan Nomor 2/Pdt.Eks/2023/PN/Liw, Pengadilan Negeri Liwa Kelas II memiliki wewenang untuk mengadili perkara *a quo* tersebut. Adapun permasalahan perkara *a quo* tersebut yaitu menyangkut tentang lelang misalnya seperti kasus yang terjadi di Desa Kampung Jawa Kecamatan Pesisir Tengah Kabupaten Pesisir Barat Provinsi Lampung, antara PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional Tbk dengan Yuseb selaku debitur. Dalam perjanjian tersebut, debitur menggadaikan dengan tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 163 luas 300 m² atas nama Sudirman Ali selaku ayah debitur. Namun, dalam pelaksanaannya debitur tidak melakukan prestasi sesuai dengan perjanjian yang berlaku dengan PT. BTPN Tbk. Maka atas tanah beserta bangunan yang digadaikan pihak bank melakukan lelang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang lelang yang berlaku.

Setelah dilakukan lelang telah ditentukan pemenang lelang yaitu Nurkemala warga Desa Kampung Jawa Kecamatan Pesisir Tengah. Namun dalam pelaksanaannya pemenang lelang tidak dapat menguasai tanah yang telah ia

menangkan dalam lelang, dikarenakan dihalangi oleh debitur yang merupakan pemilik tanah sebelumnya. Permasalahan di atas merupakan topik yang akan dibahas di dalam skripsi ini yakni dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Tanah Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan”**.

1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian

1.2.1 Permasalahan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh dalam hal pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang?
2. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemohon Eksekusi hak tanggungan/Pemenang Lelang yang melakukan Bantahan terhadap Termohon Eksekusi/pemilik semula?

1.2.2 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup keilmuan penelitian ini adalah Hukum Perdata khususnya mengenai peralihan hak atas tanah melalui lelang dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

1.3 Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas maka yang akan menjadi tujuan penulisan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui langkah hukum yang ditempuh dalam hal pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara. eksekusi hak tanggungan Nomor 2/Pdt.Eks/2023/PN/Liw.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini sebagai berikut:

a. Kegunaan Teoritis

Berdasarkan teoritis penelitian ini memberikan analisis mengenai perkara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pemenang lelang dan pedoman pelaksanaan eksekusi berdasarkan undang-undang yang berlaku, sehingga diharapkan dapat memperluas wacana dan pengetahuan bagi pengembang ilmu hukum khususnya mengenai eksekusi riil hak tanggungan

b. Kegunaan Praktis

Selain kegunaan teoritis, penelitian ini pun memberikan kegunaan praktis sebagai berikut:

- 1) Penelitian ini bagi penulis dapat sebagai upaya pengembangan kemampuan dan pengetahuan mengenai hukum khususnya mengenai pelaksanaan eksekusi riil
- 2) Penelitian ini bagi masyarakat dapat sebagai rujukan bagi pihak-pihak yang membutuhkan referensi khususnya dalam pelaksanaan eksekusi riil
- 3) Penelitian ini sebagai salah satu syarat bagi Penulis untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Lampung pada konsen Hukum Keperdataan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian *Perlindungan Hukum*

Perlindungan hukum adalah segala upaya untuk menjamin hak dan memberikan bantuan dalam rangka memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban. Perlindungan hukum terhadap korban kejahatan dalam kerangka perlindungan masyarakat dapat dicapai dengan berbagai cara, misalnya dengan memberikan kompensasi, kompensasi, layanan medis dan bantuan hukum. Perlindungan hukum jika diartikan secara harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum menganalisis tentang perlindungan hukum itu sendiri dalam ilmu hukum, perlu juga di jelaskan sedikit tentang konsep-konsep yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, khususnya pembelaan hukum. Hukum dapat berarti perlindungan yang diberikan kepada hukum agar tidak dimaknai berbeda dan dirugikan oleh aparat penegak hukum dan juga dapat berarti perlindungan hukum terhadap apa.⁷

Prinsip perlindungan hukum masyarakat berakar pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang mana kedua sumber tersebut mengedepankan harkat dan martabat manusia. Perlindungan hukum ada dua macam, yaitu pencegahan (*prevention*) dan penindasan (*coercion*). Perlindungan hukum preventif merupakan suatu bentuk perlindungan hukum dimana warga negara

⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta, 1984, hlm 133.

diberikan kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mengambil bentuk final, sedangkan represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang lebih bersifat penyelesaian sengketa.⁸

2.1.2 Pengertian Lelang

Kata lelang diambil dari kata adalah *Auctio*, yang artinya peningkatan secara bertahap. Berbeda dengan jual-beli, lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu 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.

Lelang umum sudah dikenal sejak lama dan digunakan oleh masyarakat Indonesia khususnya untuk jual beli barang. Belakangan ini, lelang telah menjadi alat penegakan hukum. Pada masa VOC tahun 1750, lelang pertama kali muncul di Indonesia.⁹ Definisi lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Sub 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa dijelaskan bahwa lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.¹⁰

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), lelang adalah suatu jual

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm. 38

⁹ Hans Kelsen, *Hukum dan Negara, alih bahasa oleh Raisul Muttaqien*, (Bandung: Nusa Media, 2008), hal.4

¹⁰ Tista, A. (2013). *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*. Al-Adl: Jurnal Hukum, 5(10).

beli yang disaksikan oleh banyak orang (dengan harga yang terlalu tinggi) yang dipimpin oleh seorang pengelola lelang. Sedangkan menurut Sold Regulation biasa disebut VR Stbl. 1908 No. 189 dimodifikasi Stbl. 1930 Nomor 85, Pelelangan yang “*openbare verkopen*” (*openbare verkopen*) adalah lelang atau penjualan suatu barang yang dilakukan kepada masyarakat dengan cara melelang dengan harga naik atau turun atau dengan memasukkan harganya ke dalam amplop tertutup, tertutup rapat, atau kepada orang yang telah diundang atau diberitahukan terlebih dahulu mengenai pelelangan atau penjualan, atau diberi wewenang untuk ikut serta dan mempunyai kesempatan untuk menawar, menerima harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam amplop tertutup. (Terjual-reg. Ib, 94.5.)¹¹

Menurut para ahli, konsep lelang telah banyak dibicarakan oleh para ahli dahulu dan sekarang serta memiliki banyak versi antara lain:

1. Polderman yang dikutip oleh menjelaskan bahwa:

Penjualan secara lelang adalah alat untuk melakukan kesepakatan atau kesepakatan yang paling menguntungkan bagi penjual dengan mempertemukan peminatnya. Dalam pengertian lelang yang dikemukakan Polderman, hal itu disebutkan bahwa ada 3 syarat untuk melakukan lelang:

- a. Penjualan harus selengkap mungkin;
- b. Ada kemauan yang terikat;
- c. Pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.¹²

2. Roel, kepala inspeksi Lelang pada tahun 1932, mengatakan:

Penjualan umum adalah rangkaian peristiwa yang terjadi antara saat seseorang ingin menjual suatu barang atau lebih, baik secara langsung maupun melalui perantara, memberikan kesempatan kepada yang hadir

¹¹ Usman, R. (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, hlm 24.

¹² *Ibid*, hlm 35.

untuk melakukan penawaran pembelian barang tersebut. peluang menghilang.¹³

Pengertian umum lelang adalah penjualan di muka umum dengan cara penawaran harga cara secara lisan maupun tertulis melalui usaha dengan mengumpulkan orang sebanyak mungkin dan dipimpin oleh Pejabat lelang (VR STB 1908 Pasal 1).¹⁴

Dari definisi-definisi lelang tersebut diatas dapat disimpulkan terdapat 4 unsur yang harus dipenuhi suatu lelang yaitu :¹⁵

- a. Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkan untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang;
- c. Dilakukan dengan penawaran harga secara khusus yaitu dengan penawaran secara lisan dengan mengambil penawar dengan harga tertinggi;
- d. Penawar dengan harga tertinggi dinyatakan sebagai pemenang lelang.

2.1.2 Dasar Hukum Lelang

Peraturan tentang dilaksanakan sebuah lelang sudah banyak diatur di mulai dari zaman Belanda hingga kini. Dasar hukum dilaksanakannya lelang di antaranya *Vendu Reglement* biasa disebut VR Stbl. 1908 Nomor 189 yang diubah Stbl. 1930 Nomor 85 dimana itu merupakan aturan utama yang mendasari terlaksananya suatu lelang di Indonesia yang dibuat pada

¹³ Peraturan Lelang di akses di <https://www.slideshare.net/jonatanwardian/peraturan-lelang-new> pada tanggal 04 September pada pukul 14.08.

¹⁴ Pettanasse, I., Noviansyah, K. A., & Saputra, M. A. (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur*.. Jurnal Hukum Legalitas, 5(1), 37-51.

¹⁵ Usman, R., *Op.cit*, hlm 33.

tahun 1908 pada zaman Hindia Belanda.¹⁶ Pada tahun 1908 Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan Staatsblad 1908 Nomor 189 tentang *Vendu Reglement*, dimana pada saat itu belum ada *Volksraad* (DPR). Meskipun *Vendu Reglement* adalah peraturan setingkat Peraturan Pemerintah, tetapi *Vendu Reglement* merupakan peraturan lelang yang tertinggi hingga saat ini.¹⁷

Oleh karena itu tidak salah jika VR disebut sebagai Undang-Undang Lelang. Proses yang hampir sama juga dialami oleh HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*/Reglemen Indonesia yang diperbaharui) dimana peraturan ini dianggap sebagai “Undang-Undang” Hukum Acara di pengadilan Indonesia hingga saat ini. *Vendu Reglement* diberlakukan untuk memperbesar penerimaan dari sektor pajak lelang. Selain itu juga untuk melindungi kepentingan para Pejabat Belanda yang pindah dari Hindia Belanda untuk menjual aset-asetnya. Pada masa itu, permintaan lelang eksekusi dan barang-barang pindahan lebih diutamakan.

Zaman modern seperti saat ini pemerintah Indonesia telah mengeluarkan beberapa peraturan tentang pelaksanaan sebuah lelang yang nantinya berguna bagi masyarakat pada saat ini. Peraturan-peraturan tersebut dibuat untuk menyempurnakan peraturan lama seperti *Vendu Reglement*. Peraturan yang sama yaitu setingkat Peraturan Pemerintah dibuat oleh Menteri Keuangan dan biasa dikenal dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/PMK.06/2016).¹⁸

¹⁶ Zahra, F. E., Komariah, K., & Wiryani, F. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*. Indonesia Law Reform Journal (ILREJ), 1(2).

¹⁷ Purwati, S. (2022). *Perlindungan Hukum Atas Hak Pemenang Objek Lelang Barang Temuan Dalam Peraturan Perundang-Undangan* (Doctoral dissertation, Hukum).

¹⁸ Usman, R., *Op.cit*, hlm 45.

Terbitnya peraturan tersebut diawali terbitnya PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tetapi dicabut, dan dinyatakan tidak berlaku. Pelaksanaan sebuah lelang di Indonesia saat ini banyak mengacu pada peraturan di atas karena peraturan di atas telah sesuai dengan kondisi-kondisi masyarakat pada zaman sekarang. Berkaitan dengan *Vendu Reglement* yang merupakan pertama pada masa kolonial Belanda dan Peraturan Menteri Keuangan adalah dasar hukum konkrit dimana keduanya sama-sama saling berkaitan.

2.1.3 Objek Lelang

Dalam pelaksanaan suatu lelang adalah sebuah barang lelang yang akan di buat objek lelang. Objek lelang merupakan hal yang penting untuk dilakukan suatu lelang karena tanpa adanya objek lelang lelang tidak akan ada, oleh karena itu berbagai macam objek lelang yang dapat menjadi objek lelang.¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 499 menjelaskan bahwa:

“Menurut undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dan hak milik “ayat (1) memuat tentang apa saja objek lelang yaitu:

“Penjual/Pemilik Barang harus menguasai fisik barang bergerak yang akan di lelang, kecuali barang tak berwujud, termasuk tetapi tidak terbatas pada saham tanpa warkat, hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten.”

Barang bergerak dan benda tidak bergerak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 505 dan Pasal 506 yaitu :²⁰

“ada barang bergerak yang dapat dihabiskan dan ada yang tidak dapat dihabiskan, kebendaan dapat dihabiskan, bilamana karena dipakai, menjadi habis”

¹⁹ Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2).

²⁰ *Ibid*, hlm 25.

“Barang tak bergerak adalah:

1. tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
3. pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batubara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
4. kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum di tebang;
5. pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.”

Secara garis besar apa yang dimuat oleh dua peraturan utama di atas yaitu di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Pasal 16 ayat (1) dan *Vendu Reglement* (s.d.u. dg. S. 1935-453.) sudah sangat jelas dalam penjelasan di atas bahwa yang dapat menjadi objek lelang adalah benda bergerak, benda tak bergerak, dan benda barang yang tak berwujud sehingga hanya objek-objek itulah yang nantinya dapat menjadi objek lelang.²¹ Objek lelang secara hukum memang belum ada peraturan yang mengatur tentang obyek lelang secara spesifik, namun kita bisa menjadikan apa yang sudah ada di atas menjadi sebuah patokan karena di dalam peraturan yang sampai sekarang ini masih menjadi landasan hukum bagi masyarakat untuk menjalankan lelang di Indonesia.²²

2.1.4 Hak Atas Tanah dan Hak Tanggungan

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu

²¹ *Ibid*, hlm 27.

sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjeknya atau pemegang haknya. Dengan tersedianya sebuah peraturan yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penguasaan tanah yang dipunyainya. Pada prinsipnya hak-hak atas tanah dibedakan menjadi 2 bagian yaitu :²³

1. Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);
2. Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.

2.1.5 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, dimana yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang- orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.²⁴ Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanahnya yang demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

²³ Buana, E. A., & Raharjo, P. S. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang*. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 7(2).

²⁴ Marziah, A., Rahayu, S. W., & Jauhari, I. (2019). *Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan*. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 7(2).

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁵

Sebuah susunan tentang hak-hak penguasaan atas tanah yang termuat di dalam UUPA sebagai berikut :²⁶

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat 1 sampai 3), yaitu Hak bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 20)
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3)
4. Hak-hak perorangan, Hak-hak atas tanah (Pasal 4) Primer, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh negara yaitu Hak Pakai, yang diberikan oleh negara Hak Pengelolaan (Pasal 16), Sekunder, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lain (Pasal 37,41 dan 53), *Wakaf* (Pasal 49), Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun), Hak Jaminan Atas Tanah (Hak Tanggungan (Pasal 23,33,39 dan 51)), dan, Fidusia (UU Nomor 16 Tahun 1985).²⁷

Hak atas tanah seperti yang dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat dikelompokkan menjadi 3 bagian yaitu :²⁸

1. Hak Tanah yang bersifat merupakan hak tanah ini bersifat tetap selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku dan belum

²⁵ Safitri, M. A., & Moeliono, T. (2010). *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*. HuMa Jakarta.

²⁶ Ramadita, I. Y. A., & Yunanto, Y. (2023). *Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 5(2), 1309-1318.

²⁷ *Ibid*, hlm 14.

²⁸ Sumarja, F. X. (2015). *Hak Atas Tanah bagi Orang Asing, Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia* (Vol. 1, No. 1). STPN Press.

dicabut di negara ini:

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial..
- b. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun untuk perusahaan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.²⁹
- c. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna-bangunan juga dapat hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah.³⁰
- d. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

²⁹ Fauzia, F. (2023). *Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan*. *Recital Review*, 5(1), 118-134.

³⁰ Usman, R., *Op.cit*, hlm 45.

e. Hak Sewa Bangunan yaitu seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warga-negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hutan merupakan membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.³¹

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan undang-undang adalah hak atas tanah ini lahir karena ketetapan yang dibuat oleh pemerintah melalui undang-undang sehingga hak-hak tersebut dilindungi oleh negara.

3. Hak atas yang bersifat sementara berarti ini bersifat sementara dikarenakan banyak mengandung faktor yang negatif contohnya pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan Undang-Undang khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) contohnya seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.³²

a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,

³¹ Macam-Macam Hak Atas Tanah di akses di <http://rumahpantura.com/macam-macam-hak-atas-tanah/> tanggal 05 September 2023 Pukul 10.31 WIB

³² Hak –hak atas tanah menurut UUPA dan PP. No. 40/1996

c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

4. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

5. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.³³

Penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai hubungan hukum subjektivitas antara seseorang dengan tanahnya sehingga menimbulkan suatu perbuatan hukum. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.³⁴

2.1.6 Pengertian Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan tercantum di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang

³³ Muwahid, M. (2016). *Pokok-pokok hukum agraria di Indonesia*.

³⁴ Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik sebuah kesimpulan dimana ada 3 (tiga) aspek utama yaitu :³⁵

1. Hak Jaminan
2. Yang dibebankan
3. Atas tanah, yang dimaksud dalam UUPA
 - a. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
 - b. Untuk pelunasan utang tertentu
 - c. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) kepada kreditor terhadap kreditor lain.³⁶

2.1.7 Objek Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki benda-benda yang dapat menjadi sebuah objeknya sesuai dengan yang tercantum di dalam Pasal 4 UUHT, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :³⁷

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
3. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Kepemilikan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

³⁵ Soesangobeng, H. (2012). *Filosofi, asas, ajaran, teori hukum pertanahan, dan agraria*. STPN press.

³⁶ *Ibid*, hlm 12.

³⁷ Aswari, F. (2022). *Analisis Hukum Pengembangan Sisa Hasil Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan* (Doctoral dissertation, Universitas Bosowa), hal 8.

4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2.1.8 Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan menurut Pasal 8 (UUHT), pemberi hak tanggungan bisa orang perseorangan, bisa juga badan hukum, yang mempunyai kebijakan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan objek hak tanggungan.³⁸ Umumnya pemberi hak tanggungan adalah debitur sendiri, tetapi di mungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. Bisa juga debitur dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitur dan pihak lain.

2.1.9 Penerima/Pemegang Hak Tanggungan

Penerima atau pemegang hak tanggungan bisa perseorangan, bisa juga badan hukum. Bisa orang asing , bisa juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar Indonesia, sepanjang kredit tersebut dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

2.2 Profil Instansi

2.2.1 Deskripsi Instansi

Pengadilan Negeri Kelas II Liwa beralamat di Jalan Raden Intan, Kelurahan Way Mengaku, Kecamatan Balik Bukit, Kota Liwa, Kabupaten Lampung Barat. Pengadilan Negeri Liwa menjadi salah satu Pengadilan Negeri di bawah Pengadilan Tinggi Tanjungkarang

³⁸ Usman, R., *Op.cit*, hlm 51.

yang berdarma dan berotoritas mendapat, menguji, memutus dan membereskan perkara pada pengadilan tinggi pertama dengan daerah hukum meliputi 2 Kabupaten, yakni Lampung Barat dan Pesisir Barat. Sejalan dengan tujuan dan delegasi Mahkamah Agung, maka tujuan dan tugas Pengadilan Negeri Tingkat II Liwa adalah sebagai berikut :

- a. Tujuan: “Memanifestasikan Pengadilan Negeri Liwa Yang Agung”
- b. Tugas:
 - 1) Melindungi independensi Pengadilan Negeri Liwa;
 - 2) Menyerahkan bantuan hukum yang berkeadilan kepada pencari kesamarataan;
 - 3) Memajukan mutu kepemimpinan Pengadilan Negeri Liwa;
 - 4) Menambah integritas dan kejujuran Pengadilan Negeri Liwa.

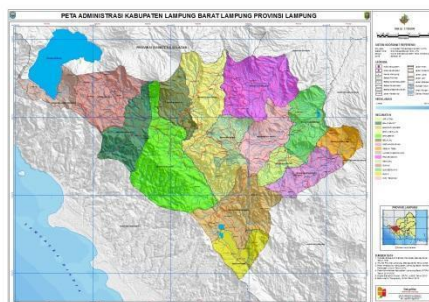
Motto Pengadilan Negeri Liwa : OKE “Orientasi Kerja Excellent”

Peta Yuridiksi Pengadilan Negeri Liwa

Pengadilan Negeri Liwa wilayah hukumnya meliputi 2 (dua) Kabupaten, yaitu:

- a. Kabupaten Lampung Barat

Peta Kabupaten Lampung Barat



Gambar 2.1 Peta Kabupaten Lampung Barat

b. Kabupaten Pesisir Barat

Peta Kabupaten Pesisir Barat



Gambar 2.2 Peta Kabupaten Pesisir Barat

2.2.2. Sejarah Singkat Lokasi Magang

Pengadilan Negeri Liwa disahkan pada tanggal 4 Oktober 1999 oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, MH Parman Soeparman, S.H. Awalnya PN Liwa ialah wilayah Pengadilan Kotabumi dan disebabkan adanya pengembangan daerah hingga terlahirnya Kabupaten Lampung Barat, maka di wujudkanlah PN Liwa.

a. Lambang Pengadilan Negeri Liwa



Gambar 2.3 Lambang Pengadilan Negeri Liwa

1. Bentuk: Perisai (Bahasa Jawa : Tameng) / Bulat Telur
2. Isi:
 - a. Batas: 5 (lima) lingkaran di bagian luar lambang melambangkan 5 (lima)

sila dari Pancasila)

b. Tulisan “PENGADILAN NEGERI LIWA” dalam lingkaran di atas bagian atas lambang yang melengkung menunjukkan Instansi atau Organisasi yang menggunakan atribut tersebut

c. Lukisan Cakra: Dikisahkan dalam pewayangan, Cakra merupakan alat tempur Kresna berwujud panah beroda yang dipakai sebagai senjata pamungkas. Senjata ini dimanfaatkan untuk menghapus durjana. Dalam simbologi Pengadilan Tinggi cakra tidak digambar seperti halnya cakra secara lazim ditemui, yaitu cakra pada lambang Kostrad, pola hakim, pola Ikahi dan lainnya, digambarkan dalam bentuk cakra

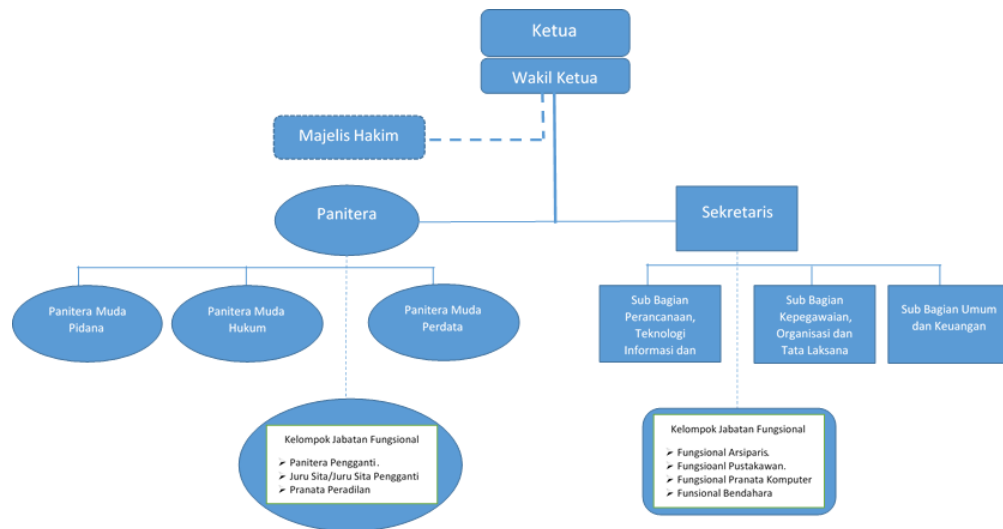
d. Tameng Pancasila: tameng Pancasila yang terdapat di bagian tengah cakra berfungsi untuk menghapus ketidakadilan dan melindungi kebenaran. Hal ini mencerminkan Pasal 1 UU Nomor 14 Tahun 1970

e. Cabang melati: terdapat 2 cabang melati, tiap-tiap berisi 8 kuntum bunga, memilin sampai ke ujung lekukan bawah tameng, ini mencerminkan guratan cerminan kepemimpinan (hasta brata)

f. Syair “Dharmayukti”: frasa “dharmayukti” terdapat 2 huruf M yang berentetan. Ini dicocokkan dengan pola tulisan “dharmayukti” yang ditulis dalam huruf Jawa. Dengan demikian, kata “dharmayukti” berarti kebaikan/kebajikan yang nyata, yang termanifestasi sebagai kejujuran, kebenaran dan keadilan.

2.2.3 Struktur Organisasi dan Kelola

a. Susunan Organisasi dan Tata Pengelola



Gambar 2.4 Susunan Organisasi dan Tata Pengelola

Administrasi Pengadilan Negeri Liwa diatur dalam PERMA penataan dan tata kerja kepaniteraan dan kesekretariatan peradilan Nomor 7 Tahun 2015, dengan penafsiran sebagai berikut:

Panitera Pengadilan Negeri Kelas II merupakan petugas tata usaha Negara yang dalam melaksanakan darma dan perannya terdapat di bawah dan bertanggung jawab kepada ketua pengadilan negeri kelas II. Panitera Pengadilan Negeri Kelas I dipimpin oleh seorang Panitera. Panitera Pengadilan Distrik II berkewajiban untuk memberikan dukungan teknis dan administratif kepada perkara dan mengerjakan surat-menyurat yang berhubungan dengan perkara. Dalam melaksanakan peran yang ditentukan dalam Pasal 71, Panitera Pengadilan Distrik Kelas II harus melakukan peranan berikut:

- 1) Implementasi sinkronisasi, penindakan dan inspeksi aktualisasi kewajiban dalam pembalasan bentuk dukungan di bidang teknis;
- 2) Implementasi penyelenggaraan tata laksana perkara perdata;
- 3) Implementasi penyelenggaraan tata laksana perkara pidana;

- 4) Implementasi penyelenggaraan tata laksana perkara khusus;
 - 5) Implementasi penyelenggaraan tata laksana perkara, pengutaraan data perkara;
 - 6) Implementasi tata laksana keuangan yang bermula dari APBN dalam program teknis dan keuangan perkara yang ditentukan beralaskan peraturan perundang-undangan, minutasi, penilaian dan tata laksana;
 - 7) Implementasi mediasi;
 - 8) Penguatan teknis kepaniteraan dan kejurusitaan; dan
 - 9) Implementasi peran lain yang dibagi oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- Rangkaian Organisasi Kepaniteraan Pengadilan Negeri Liwa Lampung Barat Kelas II, terdiri atas:
- a. Panitera Muda Perdata
 - b. Panitera Muda Pidana
 - c. Panitera Muda Hukum

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas II Liwa Lampung Barat memiliki perintah melayani dalam bidang teknis dan tata laksana perkara serta mengerjakan surat-surat yang berhubungan dengan perkara. Pengimplementasian perintah sebagai halnya diniatkan dalam Pasal 74, Panitera Pengadilan Negeri Kelas II Liwa melaksanakan peran pelaksanaan tugas mengkoordinasikan, membentuk dan inspeksi pelaksanaan tugas bantuan teknis, implementasi penyelenggaraan tata laksana perkara perdata, implementasi penyelenggaraan tata laksana perkara pidana, implementasi penyelenggaraan tata laksana perkara perdata.

Panitera Muda Pidana PN Liwa menyanggah darma atas tata laksana perkara di bidang pidana. Panitera Muda Pidana mewujudkan tanggung jawab yang tercantum dalam Pasal 78 dengan cara inspeksi dan peninjauan keseluruhan berkas perkara pidana, mendaftarkan perkara pidana, memperoleh permohonan pra peradilan dan informasi dari

termohon serta menyebarkan perkara yang telah diregister untuk dilanjutkan kepada Ketua Majelis Hakim berdasarkan Penetapan Penunjukan Majelis Hakim dari Ketua Pengadilan Tinggi. Pewartaan isi putusan tingkat pertama kepada para pihak yang tidak hadir, pewartaan isi putusan tingkat banding, penerimaan dan pengiriman berkas perkara yang dimohonkan banding, kasasi dan kontrol ulang, inspeksi implementasi pewartaan isi putusan kepada para pihak, penyerahan salinan putusan kepada Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, pemberitahuan isi putusan kepada Jaksa Penuntut Umum dan pewartaan isi putusan kepada para pihak yang tidak hadir.

Panitera Muda Hukum PN Liwa mencadangkan perintah membuat pengumpulan, pengelolaan dan penyajian informasi perkara, serta pelaksanaan penataan arsip dan pelaporan perkara. Panitera Muda Hukum mengurus peran-peran sebagai berikut untuk melancarkan darma sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83: mengumpulkan, mengolah dan menyajikan data perkara; membuat dan menyampaikan laporan perkara; menangani, melindungi dan merawat berkas perkara; melakukan kerjasama dengan Arsip Daerah dalam rangka penyimpanan berkas perkara; dan melaksanakan eksaminasi praperadilan dan pasca pengadilan.

III. Metode Penelitian

3.1 Metode Penelitian

Metode dalam Penelitian merupakan cara untuk mencari suatu kebenaran dan asas-asas gejala alam, masyarakat, atau kemanusiaan berdasarkan disiplin dalam ilmu yang bersangkutan. Dalam metode ilmiah adalah proses yang sangat beraturan yang memerlukan sejumlah rumusan hipotesis, pengenalan, serta mengidentifikasi masalah, perumusan hipotesis, pengumpulan serta analisis data, dan pernyataan kesimpulan mengenai diterima atau ditolaknya suatu hipotesis.³⁹

3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian dengan cara menganalisa hukum yang tertulis berdasarkan bahan pustaka, undang-undang, atau bahan bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Kemudian penelitian yang dilakukan langsung ke Pengadilan Negeri Liwa.

3.1.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian deskriptif. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap, rinci, jelas, dan sistematis tentang beberapa aspek yang diteliti pada undang-undang, peraturan pemerintah, atau objek kajian lainnya.⁴⁰ Sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara jelas dan lengkap dalam

³⁹ I Gede AB Wiranata dan Yennie Agustin MR, 2018, *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penelitian*, Bandar Lampung, Anugrah Utama Raharja, hlm. 7.

⁴⁰ Soerjono Soekanto, & Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pres, Jakarta, hlm.102

memaparkan dan menggambarkan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

3.1.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif terapan dengan tipe *judicial case study* yaitu pendekatan studi kasus hukum karena suatu konflik yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang berkepentingan sehingga diselesaikan melalui putusan pengadilan.⁴¹

3.1.4 Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara kepada pihak-pihak yang terkait di Pengadilan Negeri Liwa dalam perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diambil atau dikumpulkan dengan cara kepustakaan/studi pustaka dengan cara mengumpulkan data seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif yang memuat ketentuan tentang pengaturan terhadap perbuatan melawan hukum. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:⁴²

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini antara lain:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti 2004, hlm 49.

⁴² Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 53.

- Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Terkait Dengan Tanah
- d) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas (a) buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum, (b) kamus-kamus hukum, (c) jurnal-jurnal hukum dan (d) komentar-komentar atas putusan hakim. Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah indeks kumulatif, kamus ensiklopedia dan seterusnya.⁴³

3.1.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui cara:

a. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan suatu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.⁴⁴ Studi pustaka dilakukan guna memperoleh data sekunder yaitu dengan melakukan serangkaian kegiatan studi dokumentasi dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip literatur-literatur serta mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perlindungan hukum pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan.

⁴³ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 52.

⁴⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*. hlm. 81

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan dilakukan melalui wawancara secara langsung Hakim, dan pihak-pihak yang terkait di Pengadilan Negeri Liwa mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus dan mengadili perkara ini.

3.1.6 Metode Pengolahan Data

Data yang telah terkumpul akan di proses melalui metode pengolahan data. Pengolahan data merupakan kegiatan merapikan data dari hasil pengumpulan data sehingga siap pakai untuk dianalisis, sehingga akan dilakukan pengolahan data dengan menggunakan tahapan-tahapan sebagai berikut :⁴⁵

a. Pemeriksaan Data

Pembenaran apakah data yang terkumpul melalui studi pustaka dan dokumen sudah dianggap lengkap, relevan, jelas, tidak berlebihan, tanpa kesalahan sehingga data yang terkumpul benar-benar bermanfaat untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

b. Sistematika Data

Pengolahan data dilakukan dengan penyusunan data berdasarkan urutan data yang telah ditentukan dan sesuai ruang lingkup pokok pembahasan secara sistematis dengan maksud untuk memudahkan dalam menganalisis data.⁴⁶

c. Rekonstruksi Data

Pengolahan data dilakukan dengan menyusun ulang data yang diperoleh dari kepustakaan maupun hasil dari wawancara dan analisa yang dilakukan secara teratur, berurutan, logis, sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 91.

⁴⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 127

3.1.7 Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif. Analisis kualitatif merupakan penafsiran data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpah tindih dan efektif.⁴⁷ Sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis kemudian ditarik kesimpulan sehingga memperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan yang di bawah.⁴⁸

3.2 Metode Praktek Kerja Lapangan

3.2.1 Waktu dan Tempat Pelaksanaan

Dimulai pada tanggal 21 Agustus 2023, dan berlangsung selama 4 bulan sampai dengan 23 Desember 2023, pelaksanaan magang mengikuti hari kantor layanan buka yaitu mulai dari hari Senin sampai hari Jumat. Pengadilan Negeri Liwa menjalankan kegiatannya mulai pukul 08.00 pagi sampai dengan pukul 16.30 WIB dan pada hari Jumat pukul 08.00 pagi sampai dengan 17.00 WIB.

3.2.2 Metode Pelaksanaan

Dosen berperan sebagai penanggung jawab kegiatan magang di Pengadilan Negeri Liwa, sedangkan untuk pembimbing instansi yaitu terdiri atas hakim pembimbing dari pengadilan tersebut berperan memberikan pengawasan saat berlangsung di lapangan selama proses magang berlangsung. Program Magang MBKM Pengadilan Negeri Kelas II Liwa akan menggunakan teknik-teknik sebagai berikut:

a. Wawancara

Mengikuti instruksi lapangan atau penjelasan yang jelas dari pengawas lapangan, wawancara ini dilakukan dengan orang yang diizinkan. Pendekatan ini memiliki tujuan untuk lebih meningkatkan pemahaman terkait aspek-aspek kiat dari suatu pekerjaan, termasuk proses kerja, juga proses lainnya.

⁴⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* hlm. 127.

⁴⁸ Sri Matadji, *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta, Universitas Indonesia Press, 2006, hlm 127.

b. Pengamatan Langsung

Pengamatan Langsung Kegiatan mengamati mekanisme kerja yang dilakukan dan menjadi kebiasaan pegawai Pengadilan Negeri Kelas II Liwa.

c. Praktik Lapangan

Mengikuti praktek kegiatan yang telah direncanakan secara terlebih dahulu mendengarkan penyajian materi dan instruksi pembimbing lapangan yang diberikan secara langsung di tempat lokasi dan petugas yang melaksanakan tugas.

d. Evaluasi

Penilaian ditujukan guna menentukan sekian dari besarnya tindakan yang dilakukan untuk mencapai hasil.

e. Dokumentasi

Agar informasi yang diperoleh lebih menyeluruh dan mendukung fakta dan juga pemberitahuan yang diberikan serupa dengan persoalan yang dikaji, maka diperlukan untuk dilakukan proses pelaksanaan dokumentasi.

3.2.3 Tujuan Magang

Berikut ini adalah tujuan dari pelaksanaan praktek kerja magang:

a. Bagi Universitas Lampung

- 1) Untuk menciptakan komunikasi antara Pengadilan Negeri Liwa dengan Fakultas Hukum Universitas Lampung
- 2) Agar program MBKM terutama di Fakultas Hukum UNILA dapat menciptakan tamatan berkualitas sesuai dengan tuntutan apa yang dibutuhkan untuk dapat bekerja, sebagai bahan masukan dan evaluasi
- 3) Sebagai produk pemasaran Fakultas Hukum UNILA

b. Bagi Mahasiswa

- 1) Mengajarkan mahasiswa tentang wawasan memberi mereka tentang proses pengadilan di Pengadilan Negeri
- 2) Mengajarkan kepada mahasiswa informasi baru tentang bagaimana menerapkan ide atau pengetahuan yang telah mereka pelajari dalam

- perkuliahan dengan membandingkannya dengan keadaan dunia nyata.
- 3) Menelaah isu-isu dunia nyata di tempat kerja dan mampu menawarkan solusi alternatif yang sejalan dengan ide-ide yang diterima
 - 4) Mempersiapkan siswa dengan pengetahuan dan kemampuan dunia nyata untuk menangani masalah Pengadilan Negeri

3.2.4 Manfaat Kerja Magang

- a. Mahasiswa bisa menggunakannya untuk dipelajari sebagai bahan pembelajaran dan meningkatkan ilmu pengetahuan mengenai kasus-kasus yang sedang berperkara di Pengadilan Negeri
- b. Mahasiswa dapat memperdalam pengetahuan dan keterampilan dalam bidang pekerjaan tertentu khususnya ilmu hukum
- c. Mahasiswa dapat berbagi ilmu dengan mahasiswa lain mengenai apa yang mereka pelajari selama di kelas pendidikan sekolah tinggi dan mencocokkan dengan keadaan faktual sebenarnya di lokasi
- d. Mahasiswa dapat melihat masalah-masalah yang ada di lapangan dan memberikan solusi pemecahan persoalan yang serupa dengan konsep teori yang telah dibuat dan ada
- e. Mahasiswa dapat menambah kemahiran yang ditujukan teruntuk mahasiswa lain untuk bisa lebih unggul lagi menangani perkara yang masuk ke pengadilan.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisa dan pembahasan yang telah penulis lakukan, maka di dapat suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yang dapat ditempuh yaitu jalur Non Litigasi (jalur diluar peradilan) dan jalur Litigasi (jalur pengadilan). Jalur non Litigasi yaitu melalui mediasi, negosiasi, arbitrase dan konsiliasi sedangkan Litigasi dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan perdata pada umumnya yaitu melalui Pengadilan Negeri setempat sesuai domisili. Mediasi dan negosiasi menjadi pilihan yang tepat bagi pembeli lelang untuk mendapatkan hak-haknya kembali.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya diatur secara preventif dan represif. Perlindungan preventif yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan, dimana unsur kehati-hatian menjadi faktor utama. Pihak penjual harus memastikan bahwa dokumen persyaratan terhadap obyek lelang sudah terpenuhi dengan baik sesuai undang-undang yang berlaku. Terkait perlindungan secara represif yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. Terdapat dalam KUH Perdata yang mengatur mengenai gugatan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang, Pasal 200 ayat (11) HIR yang mengatur mengenai eksekusi pengosongan, serta dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Sampai saat ini, belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi

hak tanggungan. Namun pemberian perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perlindungan atas Pihak yang Beritikad Baik.

5.2 Saran

Penulis sebagai wujud kontribusinya, mempunyai rekomendasi dan saran sebagai berikut :

1. Untuk pemenang lelang, sebaiknya jika terjadi seperti hal yang ada di atas segera mengajukan permohonan eksekusi riil ke Pengadilan melalui jalur litigasi. Agar hak-haknya segera dipenuhi yang selama ini belum dapat dirasakan dan juga segera membuat permohonan baru kepada Pengadilan Negeri setempat jika memang permohonan eksekusi sesuai dengan Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor: 40/DJU/SK/HM/02.3/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri.
2. Untuk pemerintah, segera membuat Peraturan maupun Undang-undang tentang perlindungan hukum dan upaya penyelesaiannya bagi pembeli lelang agar para pembeli lelang tidak lagi memiliki keraguan dalam membeli sesuatu melalui lelang baik melalui badan swasta maupun pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad (2004), *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Arba, H.& Muladi, D. A., (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Harsono, B. (2008) , *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan.
- Muwahid, M. (2016). *Pokok-pokok hukum agraria di Indonesia*.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Safitri, M. A., & Moeliono, T. (2010). *Hukum Agraria dan Masyarakat di indonesia*. HuMa Jakarta.
- Simanjuntak, P. N. H., & SH, M. K. (2023). *Hukum Lelang Di Indonesia*. Prenada Media.
- Sumarja, F. X. (2015). *Hak Atas Tanah bagi Orang Asing, Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia* (Vol. 1, No. 1). STPN Press.
- Soerjono Soekanto, & Sri Mamudji, (2009), *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pres, Jakarta.
- Sri Mamudji, (2006), *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Sudiarto, H., & SH, M. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Prenada Media.
- Sudikno Mertokusumo, (2009), *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Sembiring, J. J., & Sh, M. (2011). *Cara menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan*. Visimedia.
- Soesangobeng, H. (2012). *Filosofi, asas, ajaran, teori hukum pertanahan, dan agraria*. STPN press.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media, Jakarta.
- Usman, R. (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.
- Zainuddin Ali, (2011), *Metode Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Terkait Dengan Tanah

Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR/ Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg yang mengatur cara menjalankan putusan pengadilan atau disebut eksekusi

Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg mengatur tentang pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), yakni putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun putusan yang bersangkutan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, dan putusan provisi

RV (Reglement of de Rechtsvordering) Pasal 1033 mengenai eksekusi riil

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

C. JURNAL/MAKALAH

- Amalia, D. F. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Objek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 17(1), 18-35.
- Ardiansyah, M. K. (2020). Pembaruan hukum oleh Mahkamah Agung dalam mengisi kekosongan hukum acara perdata di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, 14(2), 361-384.
- ASWARI, F. (2022). *Analisis Hukum Pengembangan Sisa Hasil Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan* (Doctoral dissertation, Universitas Bosowa), hal 8. <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/handle/123456789/2456>
- Ayunda, S. (2021). *Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Buana, E. A., & Raharjo, P. S. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang*. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(2), 509-519. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/37982>
- Bahri, F. I. R. (2021). *Lelang barang di instagram menurut peraturan menteri keuangan nomor 213/Pmk. 06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Hukum Islam* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim), hlm 5-7.
- Fauzia, F. (2023). *Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan*. *Recital Review*, 5(1), 118-134. <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/22758>
- Herniati, S. H. (2019). *Sengketa Bisnis dan Proses penyelesaiannya Melalui Jalur Non Litigasi*. MEDIA SAHABAT CENDEKIA.
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2). <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/duniahukum/article/view/1379>

- Julius Sembiring, *Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum*, Jurnal Hukum, 1(3).
<https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16185>
- Kuddah, M. N. (2021). Eksekusi Di Luar Pengadilan Objek Jaminan Fidusia Oleh Perusahaan Pembiayaan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 60/PDT. G/2019/PN. GTO Dan Putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 25/PDT. G/2020/PN. SBR). *Indonesian Notary*, 3(4), 4.
- Kosasih, J. I., & SH, M. (2021). *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. Sinar Grafika (Bumi Aksara), hlm 22-25.
- Laily, N., Seroja, T. D., Fitri, W., & Fimos, Z. A. (2020). *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pihak Bank*. *Reformasi Hukum*, 24(2), 209-228.
<https://arenahukum.ub.ac.id/index.php/arena/article/view/1280>
- Nur, D. (2018). *Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan*. *Media Iuris*, hlm 21.
- Nurlinda, I. (2016). *Telaah atas materi muatan rancangan undang-undang pertanahan*. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 1(1).
<https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/12>
- Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), hlm 35-52.
- Marziah, A., Rahayu, S. W., & Jauhari, I. (2019). *Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan*. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(2).
<https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/631>
- Palapa, J. (2020). *Penyelesaian Debitur Wanprestasi Dengan Jaminan Fidusia*. *Sol Justicia*, 3(1), hlm 26-38.
- Purwati, S. (2022). *Perlindungan Hukum Atas Hak Pemenang Objek Lelang Barang Temuan Dalam Peraturan Perundang-Undangan* (Doctoral dissertation, Hukum). <https://repository.unja.ac.id/32893/>

- Pettanasse, I., Noviansyah, K. A., & Saputra, M. A. (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur: Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur*. *Jurnal Hukum Legalitas*, 5(1), 37-51.
<https://jurnal.umko.ac.id/index.php/legalita/article/view/826>
- Ramadita, I. Y. A., & Yunanto, Y. (2023). *Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1309-1318.
<https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/2975>
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*. *JURNAL RECTUM*: 4(1), hlm 12.
- Sugianto, F., Simeon, F. C., & Wibowo, D. P. (2020). Idealisasi Sifat Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(2), 253-265
- Syafrida, S., & Hartati, R. (2021). Keunggulan Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Negosiasi. *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 7(2), 248-264.
- Tista, A. (2013). *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 5(10).
<https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/194>
- Zahra, F. E., Komariah, K., & Wiryani, F. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*. *Indonesia Law Reform Journal (ILREJ)*, 1(2).
<https://eprints.umm.ac.id/80385/>