

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI LELANG HAK TANGGUNGAN

Andi Steven Liono

Fakultas Hukum, Universitas Narotama

Jl. Arif Rahman Hakim Nomor 51, Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur 60117

andiliono@hotmail.com

Naskah diterima: 5 April; direvisi: 16 April; disetujui: 10 Mei

ABSTRAK

Hak Tanggungan memberikan hak bagi Kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut terhadap debitor yang telah wanprestasi yang dikenal sebagai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Penolakan pendaftaran peralihan hak melalui lelang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan alasan masih adanya sengketa atas tanah sering menimbulkan gugatan dari pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terhadap BPN. Metode penulisan ini dalam penulisan ini dengan menggunakan jenis penelitiannya adalah penelitian hukum doktrinal (*doctrinal*) atau normatif, yang mengkaji hukum sebagai norma. Hasil pembahasan menegaskan bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 13 Tahun 2017 telah memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang untuk melakukan permohonan peralihan hak atas tanah yang dibeli walaupun sedang terdapat sengketa tetapi juga peraturan ini dianggap menderogasi sebagian hak dari pembeli lelang.

Kata kunci: *Lelang, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum.*

LEGAL PROTECTION FOR AUCTION MORTGAGE RIGHT

Andi Steven Liono

Faculty of Law, University of Narotama

Arif Rahman Hakim Street Number 51, Sukolilo, Surabaya City, East Jawa 60117

andiliono@hotmail.com

ABSTRACT

Mortgage rights provide the right for the creditor to sell the object of the mortgage on his own power through a public auction and take repayment of receivables from the proceeds of the sale to the defaulting debtor known as the Mortgage Execution Auction. The refusal of registration of the transfer of rights through an auction by the National Land Agency (BPN) on the grounds that there is still a dispute over land often results in a lawsuit from the auction purchaser of the execution of Underwriting Rights in the District Court and the State Administrative Court (BPUN). This writing method in this writing by using the type of research is doctrinal legal research (doctrinal) or normative, which examines law as the norm. The results of the discussion confirmed that Minister of Agrarian and Spatial Planning Number 13 of 2017 has provided legal protection for auction buyers to make requests for the transfer of rights to land purchased even though there is a dispute but also this regulation is considered to derogate some of the rights of auction buyers.

Keyword: Auction, Mortgage Rights, Legal Protection.

A. Latar belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini bermakna, bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa Negara Indonesia adalah negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini bermakna, bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Untuk mewujudkan negara hukum, salah satunya diperlukan perangkat hukum yang digunakan untuk mengatur keseimbangan dan keadilan di segala bidang kehidupan dan penghidupan rakyat melalui peraturan perundang-undangan dengan tidak mengesampingkan fungsi yurisprudensi. Hal ini memperlihatkan bahwa peraturan perundang-undangan mempunyai peranan yang penting dalam negara hukum Indonesia.¹

Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat UUHT) telah menggantikan posisi hak jaminan atas tanah yang dahulu berupa hipotik menjadi hak tanggungan. Hak tanggungan ini adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah milik debitur untuk pelunasan utang terhadap kreditor.² Lebih lanjut, UUHT juga memberikan hak bagi Kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut terhadap debitur yang telah wanprestasi yang dikenal dengan istilah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Untuk mencegah hak debitur dilanggar maka kreditor tidak dapat dengan serta merta melakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan tetapi diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan (untuk selanjutnya disingkat PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.³

Untuk menjamin rasa keadilan baik kepada kreditor maupun debitur maka pelaksanaan dan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan oleh instansi pemerintah yang berkedudukan bawah KeMenterian Keuangan yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di mana setiap dalam pelaksanaannya dipimpin oleh Pejabat Lelang kelas I yang merupakan pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di bawah naungan Kementerian Keuangan yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Lembaga lelang diharapkan dapat menjadi salah satu upaya penyelesaian yang cepat bagi Kreditor untuk mengatasi kendala kredit macet maupun Debitur yang wanprestasi. Permasalahan timbul saat perundang-undangan yang tertuang dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.⁴

¹ Catur Budi Dianawati, dan Amin Purnawan, "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri", *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 2, Juni 2017, hlm. 125-132.

² Begiyama Fahmi Zaki, "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online", *Fiat Justitia*, Volume 10, Nomor 2, April-Juni 2016, hlm. 371-386.

³ Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, (Jakarta: Harvarindo, 2003), hlm. 26.

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 32.

Adapun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memberikan ketentuan tentang pengertian “obyek sengketa di Pengadilan” sehingga peraturan ini menimbulkan multitafsir bagi pembacanya. Jika ditinjau melalui ilmu hukum dogmatis maka bila suatu teks samar-samar maka diperlukan suatu penafsiran yang diadakan dalam suatu komentar dapat berupa penafsiran penambah maupun pelengkap supaya orang-orang mengerti dan menerima suatu undang-undang dan jangan ada timbul salah paham ataupun arti ganda.⁵

Penolakan pendaftaran peralihan hak melalui lelang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan alasan masih adanya sengketa atas tanah menimbulkan gugatan dari pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan baik di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terhadap BPN. Lebih lanjut, tata cara pencatatan blokir, sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah yang masih tersebar di beberapa ketentuan, belum lengkap, tidak seragam dan terdapat pengaturan yang sudah tidak sesuai dengan tuntutan dan dinamika pengembangan masyarakat sehingga perlu disusun dalam peraturan tersendiri maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Kehadiran peraturan ini diharapkan dapat menutup celah hukum atas pelaksanaan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah, khususnya karena tanah yang akan dialihkan masih menjadi obyek sengketa di pengadilan. Peraturan ini memberikan panduan baik bagi petugas di BPN maupun masyarakat tentang tata cara pencatatan maupun penghapusan blokir dan sita serta sengketa dan perkara atas tanah seperti apakah yang dapat menyebabkan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pasal 35 ayat (3) peraturan ini yang menyebutkan “Dalam hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya Sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang”.⁶

Kehadiran pasal ini memberikan hak kepada pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan untuk tetap dapat melakukan pendaftaran peralihan hak walaupun atas tanah tersebut masih terdapat perkara gugatan maupun sita perkara atas tanah. Tetapi secara kotradiktif, ayat (5) dalam pasal yang lama telah menghapuskan hak pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan untuk dapat mengalihkan tanah yang telah dibeli tersebut kepada pihak lain hingga perkara yang melekat atas tanah tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, di mana seharusnya pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang dan memperoleh kepastian hukum.⁷

⁵ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1995), hlm. 131.

⁶ Offi Jayanti, dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan”, Volume 20, Nomor 3, 2018, hlm. 457-472.

⁷ Satya Haprabu, dan Burhanudin Harahap, “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Repertorium*, Volume IV, Nomor 1, Januari-Juni 2017, hlm. 52-60.

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, perumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimanakah ketentuan hukum nasional tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli lelang hak tanggungan sebelum terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017?

C. Tujuan Penulisan

Sejalan dengan permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai di dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis ketentuan hukum nasional tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Untuk mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli lelang hak tanggungan sebelum terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017.

D. Metode Penelitian

Penelitian hukum yuridis normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka yang ada, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier untuk selanjutnya bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.⁸ Studi kepustakaan yang dimaksud adalah dengan menginventarisasi bahan-bahan hukum dari berbagai sumber.⁹

Penelitian ini dilakukan dengan cara menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yang terfokus kepada perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan baik ditinjau berdasarkan ketentuan hukum nasional yang mengatur peraturan tentang lelang secara umum dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dalam hal melakukan pendaftaran peralihan hak melalui lelang pada BPN ditinjau sebelum dan sesudah terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 secara khusus. Penulis dalam melakukan penelitian norma hukum tertulis yang bersifat normatif dengan pengumpulan data sekunder yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan. Data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, meliputi:
 - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), hlm. 51.

⁹ Lihat juga Pamungkas Satya Putra, "Kewenangan Mahkamah Kehormatan Dewan Terhadap Dugaan Pelanggaran Kode Etik Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia", *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*, Volume 1 Nomor 1, 2016. Lihat juga Pamungkas Satya Putra, "Accountability of Construction Services Contract by Village Government In Karawang District", *Yustisia*, Volume 3 Nomor 3, 2014.

- c. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita;
 - g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan;
 - h. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 *Juncto*. PMK Nomor 106/PMK.06/2013 *Juncto*. PMK Nomor 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - i. Amar putusan pengadilan yang telah menjadi yurisprudensi;
 - j. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA).
2. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan peraturan perundang-undangan, meliputi:
- a. Buku-buku pustakan berkaitan dengan hukum perdata, hukum hak tanggungan, hukum lelang, dan hukum pertanahan;
 - b. Kamus-kamus hukum;
 - c. Jurnal-jurnal hukum.

E. Tinjauan Teoretis dan Yuridis

Eksekusi berasal dari bahasa asing yaitu *executie* yang berarti “pelaksanaan”. Sedangkan menurut kamus hukum, eksekusi memiliki pengertian “menjalankan putusan” (*ten uitvoer legging van vonnissen*) yang berarti melaksanakan “secara paksa” putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang tereksekusi (pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela. Di dalam pembebanan hipotek dan *credietverband* yang didahului dengan pembuatan grosse akta yang memakai perkataan “Atas Nama Undang-Undang” maka sesuai Pasal 224 HIR dan dipertegas dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961, *grosse* akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan hakim yang perihal menjalankannya dilaksanakan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya. Untuk proses selanjutnya berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR maka obyek jaminan hipotek atau *credietverband* tersebut dijual melalui perantara kantor lelang negara. Pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR ini juga dikenal sebagai lelang fiat eksekusi (*fiat executie*) yang memiliki pengertian pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu memperoleh penetapan dan perintah dari ketua pengadilan negeri setempat.¹⁰

¹⁰ Maria Stephannie Halim, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Volume I, Nomor 1, Agustus 2018, hlm. 96-102.

Hak tanggungan sendiri baru dikenal sejak diundangkannya UUHT pada tahun 1996 maka eksekusi hak tanggungan pun baru dikenal sejak adanya UUHT ini. Adapun dasar hukum dari eksekusi hak tanggungan ini adalah Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menegaskan:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”

Menyimpang dari isi Pasal 20 ayat (1) UUHT, kreditur selaku pemegang hak tanggungan dan debitur dan/atau pemilik jaminan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan atau di luar pelelangan umum atas kesepakatan bersama sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT. Keberadaan Pasal 6 UUHT yang menegaskan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”. menjadi landasan hukum yang utama bagi kreditur untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan milik debitur yang telah wanprestasi.¹¹

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan UUHT ini sendiri pada awal mulanya mengalami kendala karena Pasal 26 UUHT menyebutkan: “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan” menyebabkan eksekusi hak tanggungan harus berdasarkan pada Pasal 200 ayat (1) HIR. Mekanisme eksekusi hak tanggungan ini dianggap kurang efektif karena proses eksekusi lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR atau fiat eksekusi dinilai membutuhkan proses yang lama dan biaya yang mahal karena harus melalui proses penyitaan oleh pengadilan negeri terlebih dahulu.¹²

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT mengalami perubahan sejak diterbitkannya Surat Edaran Nomor SE-23/PN/2000 *Juncto*. SE-21/PN/1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6 UUHT pada tanggal 22 Nopember 2000 guna memberikan petunjuk dan penegasan terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagai berikut:

1. Pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan lelang secara tanpa fiat eksekusi dari pengadilan apabila dalam APHT memuat janji sesuai dalam Pasal 6 *Juncto*. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera

¹¹ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2012), hlm. 32.

¹² Sianturi, dan Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 12.

janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2. Jika dalam APHT tidak memuat janji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) atau adanya kendala/gugatan dari debitur/pihak ketiga, maka lelang dilaksanakan dengan cara Titel Eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah: “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE-TUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga penjualan objek hak tanggungan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Keberadaan surat edaran ini memberi landasan hukum bagi para pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan cara melakukan permohonan lelang secara langsung kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melaksanakan lelang tanpa terlebih dahulu meminta penetapan ketua Pengadilan Negeri setempat di mana prosedur lelang ini dikenal dengan istilah lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT atau parate eksekusi.¹³ Sejalan dengan berjalannya waktu, peraturan yang khusus mengatur tentang lelang baik lelang parate eksekusi, lelang fiat eksekusi, lelang eksekusi putusan pengadilan maupun lelang-lelang jenis yang lain diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan di mana terakhir dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan pada tanggal 19 Februari 2016. Dengan adanya peraturan yang khusus mengatur tentang eksekusi hak tanggungan maka para pemegang hak tanggungan memiliki dua pilihan dalam melakukan eksekusi yaitu eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT maupun secara fiat eksekusi berdasarkan Pasal 200 HIR.¹⁴

F. Hasil Pembahasan

1. Ketentuan Hukum Nasional tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan kegiatan yang dilaksanakan dan diawasi oleh badan milik negara. Sebagai produk hukum dari badan milik negara, sepatutnya negara juga emberikan perlindungan hukum bagi para pengguna jasa ataupun produk hukum yang diterbitkan oleh negara. Perlindungan hukum dalam penelitian ini, penulis batasi dalam lingkup hak pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jaminan lelang. Sertifikat tanah yang diterbitkan dan diatur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan bentuk dari jaminan kepastian hukum bagi

¹³ A. Hashfi Luthfi, Ro'fah Setyowati, Siti Malikatun Badriyah, “Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”, *Jurnal Law Reform Program Studi Magister Ilmu Hukum*, Volume 12, Nomor 2, Tahun 2016, hlm. 168-170.

¹⁴ Tri Kurniawan Ahinea, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan”, *Legal Opinion*, Volume 4, Nomor 2, 2016.

pemilikinya bahwa seseorang merupakan pemilik yang sah atas suatu objek tanah dan/atau bangunan.

Dasar hukum yang dipakai BPN dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah terletak dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di mana dalam Pasal 19 ayat (1) menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Adapun peraturan pemerintah yang mengatur secara khusus tentang prosedur pendaftaran tanah terletak pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jika dalam transaksi jual beli secara umum, bukti otentik dari adanya jual beli atas sebuah bidang tanah adalah akte jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dalam transaksi jual beli melalui lelang, bukti otentik tersebut berupa Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dari KPKNL yang berada di bawah naungan Kementerian Keuangan. Adapun dasar hukum pemindahan dengan lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Permasalahan yang umumnya terjadi dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah melalui lelang adalah adanya blokir atas tanah baik permohonan perorangan maupun terdapat sengketa atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan. Hal ini berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, memberikan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis baik dari bagian penjelasan tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun UUPA tidak memuat penjelasan lebih lanjut tentang sengketa seperti di pengadilan seperti apakah yang dapat menyebabkan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh BPN terhadap permohonan yang dilakukan oleh pembeli lelang.

Praktek yang umumnya terjadi adalah setiap sengketa atas sebuah objek tanah yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat dan telah dicatatkan dalam buku tanah pada BPN, akan menyebabkan BPN melakukan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah baik melalui akta PPAT maupun kutipan risalah lelang. Pendaftaran peralihan hak atas tanah baru dapat dilakukan setelah tanah yang menjadi objek sengketa atas sebuah perkara telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berpihak kepada pemohon peralihan hak. Hal ini menjadi celah hukum bagi para debitur yang keberatan atas eksekusi hak tanggungan dari objek jaminan miliknya dengan cara melakukan gugatan perdata melalui pengadilan negeri setempat dan mendaftarkannya ke BPN setempat untuk dicatatkan di dalam buku tanah sehingga secara tidak langsung memberikan intimidasi kepada calon peserta lelang untuk membeli objek jaminan tersebut karena kelak pemenang lelang akan mengalami penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang sampai dengan diperolehnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang berpihak kepada pemenang lelang ataupun kreditur.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan Sebelum Terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017

Belum tertibnya administrasi pertanahan dalam melakukan pencatatan blokir, sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah serta belum adanya keseragaman tata pencatatan tersebut mendorong Kementerian Agraria dan Tata Ruang menetapkan Peraturan khusus tentang tata cara blokir dan sita yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 yang ditetapkan pada tanggal 27 Juli 2017. Dengan adanya peraturan baru ini maka ketentuan mengenai blokir dan sita yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan tidak berlaku selama bertentangan dengan peraturan Menteri ini.

Jika dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya Pasal 45 ayat (1) huruf e menyebabkan pemenang lelang tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang masih menjadi objek sengketa di pengadilan, maka dalam peraturan Menteri ini, pemenang lelang memperoleh perlindungan hukum yang lebih baik. Pasal 35 peraturan Menteri ini memberikan perlindungan hukum yang lebih pasti bagi pemenang lelang dimana pasal ini memuat ketentuan:

Pasal 35

- (1). Sita Perkara tidak menghalangi proses permohonan perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4).
- (2). Perpanjangan maupun pembaharuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan, yang memuat penjelasan bahwa proses perpanjangan atau pembaharuan tidak menghapus catatan adanya perkara tersebut.
- (3). Dalam hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya Sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang.
- (4). Obyek lelang eksekusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa parate eksekusi hak tanggungan atau sebagai pelaksanaan putusan pengadilan menyangkut perkara utang piutang.
- (5). Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dialihkan oleh pemenang lelang hingga perkara tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Keberadaan Pasal 35 ayat (3) memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang sekaligus kepastian hukum untuk tetap dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang masih menjadi objek sengketa di pengadilan walaupun atas objek tanah tersebut terdapat sita perkara dan belum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sita perkara tersebut. Selain itu adanya permohonan blokir oleh perorangan ataupun perkara di pengadilan yang tidak terdapat penetapan sita pengadilan hanya mendapat

jangka waktu pemblokiran selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir sesuai yang tertera dalam pasal 13 dari peraturan Menteri ini dan hanya dapat diperpanjang dengan penetapan sita dari pengadilan.

Selain jangka waktu pemblokiran tanpa adanya penetapan sita dari pengadilan yang hanya berlaku selama 30 (tiga puluh) hari kalender, peraturan Menteri ini pada Pasal 3 ayat (2) huruf b memberi ketetapan bahwa pencatatan blokir hanya dapat dilakukan paling banyak 1 (satu) kali oleh pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama. Walaupun Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 ini telah memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang lebih baik dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria ini belum memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum secara penuh kepada pembeli lelang. Pasal 35 ayat (3) memang telah memberikan kesempatan bagi pembeli lelang untuk tetap dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah walaupun masih terdapat blokir ataupun sita perkara, tetapi di sisi lain, Pasal 35 ayat (5) mengamputasi hak dari pemenang lelang untuk dapat menikmati secara penuh atas objek tanah yang telah dibelinya tersebut.

Keberadaan Pasal 35 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria ini telah menyebabkan pembeli lelang tidak dapat menjual atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga sampai perkara yang telah ditetapkan sita perkara tersebut telah mendapat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Seperti yang kita ketahui bersama bahwa sebuah perkara gugatan yang berlangsung mulai dari tingkat pengadilan pertama hingga tingkat kasasi dapat berlangsung bertahun-tahun hingga puluhan tahun sehingga keberadaan Pasal 35 ayat (5) ini belum memberikan kepastian hukum bagi pembeli lelang karena tentunya pembeli lelang setelah menyelesaikan kewajibannya secara penuh baik kepada pihak penjual maupun kepada pihak negara berupa pelunasan harga pembelian lelang dan pajak transaksi atas tanah berharap agar dapat menikmati haknya secara penuh baik kepastian hukum atas kepemilikan tanah maupun hak untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak ketiga.

Selain itu dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Rumusan Hukum Kamar Perdata Bagian 4 Perdata Umum menegaskan bahwa pembelian tanah melalui pelelangan umum dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang dilindungi Pasal 1338 KUHPerdata yang salah satu pasal baku yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan antara kreditur dan debitur atau pemilik jaminan adalah memberikan kuasa kepada kreditur untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum. Sehingga menurut hemat penulis, lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan melalui prosedur yang sah dan melalui KPKNL dimana kutipan risalah lelang merupakan produk hukum instansi negara harus dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemenang lelang baik dalam lingkup jika terjadi gugatan terhadap penjualan lelang maupun sita terhadap objek lelang.

Seharusnya Pengadilan Negeri yang menerima gugatan dari debitur atau pemilik jaminan yang merasa dirugikan oleh kreditur yang merasa dirugikan akibat dari penjualan lelang eksekusi hak tanggungan seyogyanya hanya memeriksa perkara

yang berkaitan dengan tuntutan ganti rugi terhadap penjual bukan penyitaan terhadap objek jaminan lelang yang telah selesai dilaksanakan lelang sesuai dengan aturan. Selain itu Kementerian Agraria akan lebih baik jika meniadakan Pasal 35 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 karena Mahkamah Agung telah menegaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan adalah lelang berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap sehingga tidak dapat dibatalkan sehingga BPN tidak memiliki dasar dalam melakukan penolakan peralihan hak atas tanah dari pemenang lelang kepada pihak lain. Selain itu karena dalam hierarki perundang-undangan, yurisprudensi Mahkamah Agung terletak di bawah undang-undang maupun Peraturan Menteri maka sebaiknya setiap yurisprudensi Mahkamah Agung dapat dimasukkan ke dalam perundang-undangan yang berkaitan sehingga tidak menimbulkan munculnya peraturan yang saling bertentangan antar instansi pemerintah.

G. Penutup

1. Kesimpulan

Secara yuridis, eksekusi hak tanggungan baik secara fiat eksekusi maupun parate eksekusi merupakan sebuah proses yang dilakukan pejabat lelang melalui badan milik negara yaitu KPKNL. Hak tanggungan maupun eksekusinya ini sendiri juga telah diatur dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Karena proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang merupakan kewenangan penuh dari KPKNL untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan serta Kutipan Risalah Lelang merupakan produk hukum milik negara maka seyogyanya lelang eksekusi hak tanggungan harus dapat memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum bagi pemenang lelang khususnya kepastian hukum atas kepemilikan tanah berupa sertifikat hak atas tanah. Keberadaan Pasal 35 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 telah memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pembeli lelang untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak melalui lelang melalui BPN. Tetapi di sisi lain, keberadaan Pasal 35 ayat (5) Peraturan Menteri ini meniadakan hak pemenang lelang untuk menjual tanah bersengketa tersebut kepada pihak ketiga sampai perkara atas tanah tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap dimana prosesnya dapat membutuhkan waktu yang sangat lama hingga puluhan tahun. Hal ini tentunya membuat para kreditur yang telah mengalami kerugian karena kredit macet, juga akan menimbulkan kesulitan bagi mereka untuk mencari pembeli potensial untuk mengikuti lelang karena para calon pembeli memiliki kekuatiran akan mengalami kesulitan baik dalam melakukan balik nama sertifikat maupun penguasaan jaminan.

2. Saran

Sebagai saran dari penulis dari hasil penelitian ini, seharusnya pemerintah melalui lembaga-lembaga negara dibawahnya baik Kementerian Agraria yang menaungi Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Hukum dan HAM yang menaungi Pengadilan Negeri serta Kementerian Keuangan yang

menaungi KPKNL harus dapat lebih bersinergi dalam mengeluarkan peraturan-peraturan yang dapat saling berkesinambungan antar departemen. Peraturan Menteri Keuangan yang menjadi dasar pelaksanaan lelang telah mengatur syarat-syarat pelaksanaan dan administrasi lelang serta hal-hal yang dapat membatalkan lelang. Mahkamah Agung sendiri melalui Putusan Kasasi Nomor 1068 K/PDT/2008 yang telah ditetapkan sebagai yurisprudensi dalam sengketa pelaksanaan lelang dapat disimpulkan sebagai berikut: 1. Pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi. 2. Lelang yang berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah benar. Walaupun di kemudian hari terdapat putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka putusan tersebut tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan oleh yang bersangkutan (dalam hal ini adalah debitur atau pemilik jaminan) adalah menuntut ganti rugi atas objek lelang dari pemohon lelang. Adapun Pasal 14 UUHT menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah: “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Lebih lanjut, Mahkamah Agung kembali memberikan penegasan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 melalui Hasil Rapat Kamar Perdata bagian IX menyebutkan: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

H. Daftar Pustaka

1. Buku

- Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika. 2015.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Cet. 2. Bandung: CV. Mandar Maju. 2013.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cet. 4. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 1993.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum*. Cet. 3. Yogyakarta: Kanisius. 1995.
- Jamilus. *Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan HAM Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. 2016.
- Khoidin, M. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Cet. 2. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya. 2017.
- Muljadi, Kartini., dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Ed. 1. Cet. 2. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2014.
- _____. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Ed. 1. Cet. 2. Jakarta: Kencana. 2006.

- Mulyono, Eugema Liliawati. *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta: Harvarindo. 2003.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tamah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju. 1999.
- Putro, Widodo Dwi., *Et Al. Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: Lembaga Kajian & Advokasi Independensi Peradilan. 2016.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet. 31. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 2001.
- Sjahdeini, Sultan Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Ed. 2 Cet. 1. Bandung: Alumni. 1999.
- Usman, Rachmad. *Hukum Lelang*. Jakarta: PT. Sinar Grafika. 2016.

2. Artikel Jurnal

- Ahinea, Tri Kurniawan. "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan". *Legal Opinion*. Volume 4. Nomor 2. 2016.
- Amin, Muhammad., Pamungkas Satya Putra. "Dinamika Penerapan Kewenangan Pemerintah Kabupaten Berau Dalam Pengelolaan Pertambangan Berdasarkan Perda Nomor 17 Tahun 2011 tentang Pertambangan Mineral dan Batu Bara". *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*. Volume 2 Nomor 1. 2017.
- Dianawati, Catur Budi., dan Amin Purnawan. "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri". *Jurnal Akta*. Volume 4. Nomor 2. Juni 2017.
- Halim, Maria Stephannie. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*. Volume I. Nomor 1. Agustus 2018.
- Haprabu, Satya., dan Burhanudin Harahap. "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam". *Jurnal Repertorium*. Volume IV. Nomor 1. Januari-Juni 2017.
- Jayanti, Offi., dan Agung Darmawan. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan". Volume 20. Nomor 3. 2018.
- Luthfi, A. Hashfi., Ro'fah Setyowati, Siti Malikatun Badriyah, "Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi di Pengadilan Agama Semarang)". *Jurnal Law Reform Program Studi Magister Ilmu Hukum*. Volume 12. Nomor 2. Tahun 2016.
- Putra, Pamungkas Satya., Ella Nurlailasari. "Analisis Terhadap Standar Kualitas Air Minum Dihubungkan Dengan Konsep Hak Asasi Manusia dan Hukum Air Indonesia". *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*. Volume 2 Nomor 1. 2017.
- Putra, Pamungkas Satya. "Kewenangan Mahkamah Kehormatan Dewan Terhadap Dugaan Pelanggaran Kode Etik Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia". *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*. Volume 1 Nomor 1. 2016.

- _____. "Accountability of Construction Services Contract by Village Government In Karawang District". *Yustisia*. Volume 3 Nomor 3. 2014.
- Poesoko, Herowati. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo. 2012.
- Sianturi., dan Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju. 2013.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Zaki, Begiyama Fahmi. "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online". *Fiat Justitia*. Volume 10. Nomor 2. April-Juni 2016.

3. Peraturan Perundang-undangan

- Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945*. UUD Tahun 1945. Naskah Asli.
- _____. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- _____. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. LN Tahun 1996 No. 42. TLN No. 3632.
- _____. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN Tahun 1960 No. 104. TLN No. 2043.
- _____. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. *Staatsblad* Tahun 1847 No. 23.
- _____. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. LN Tahun 1997 No. 59. TLN 3696.
- _____. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, LN Tahun 2017 No. 1112.
- _____. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- _____. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. LN Tahun 2017 No. 1112.
- _____. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. BN Tahun 2016 No. 270.
- _____. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. BN Tahun 2013 No. 976.
- _____. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, BN Tahun 2010 No. 217.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

4. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1068 K/Pdt/2008.