

NASKAH PUBLIKASI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PENGGUGAT DALAM
LELANG EKSEKUSI SITA JAMINAN**



Disusun Oleh:

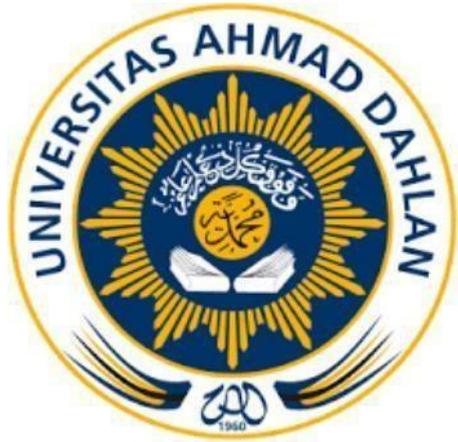
Mohammad Rizky Navika

1700024078

**Disusun dan diajukan untuk Melengkapi Persyaratan Guna Meraih
Gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Ahmad
Dahlan**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN
2023**

A THESIS
**LEGAL PROTECTION OF THE PLAINTIFF IN THE SECURITY EXECUTION
AUCTION**



Written By
Mohammad Rizky Navika

1700024078

**Written and Submitted as a Partial Fulfillment of the Requirements for the
Attainment of Bachelor of Law Degree at Faculty of Law
Universitas Ahmad Dahlan**

FACULTY OF LAW
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN

2023

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PENGUGGAT DALAM LELANG EKSEKUSI EKSEKUSI SITA JAMINAN

Mohammad Rizky Navika

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memenuhi hak serta perlindungan hukum terhadap penggugat yaitu berupa jaminan pembayaran sejumlah uang terhadap barang-barang atau objek yang akan di lelang, mengingat sering terjadinya permasalahan serta hambatan terhadap barang dan objek yang akan di eksekusi atau berbagai masalah lainnya dalam pelaksanaan eksekusi di lapangan.

Konteks penelitian ini, akan meninjau bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pihak penggugat dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi sita jaminan. Peneliti menggunakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Sumber data berasal dari sumber data primer, sekunder, dan tersier. Mode pengumpulan data primer didapatkan dari observasi dan/atau wawancara langsung terhadap Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Kantor Pekayaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta. Sumber data sekunder didapatkan melalui ketentuan perundang-undangan, kepustakaan hukum, sedangkan sumber data tersier didapatkan melalui kamus-kamus hukum. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa hak penggugat yaitu berupa jaminan pembayaran sejumlah uang terhadap barang-barang atau objek yang akan di lelang serta jaminan rasa aman terhadap barang atau objek yang akan di lelang dari tergugat, sehingga dapat mengganti kerugian yang di sebabkan oleh perbuatan tergugat. Pelaksanaan eksekusi sita jaminan yang di lalui penggugat merupakan upaya dalam mendapatkan perlindungan hukum sehingga hak-haknya dapat terpenuhi, kewajiban penggugat dengan memenuhi syarat pelaksanaan sita jaminan tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum agar bisa terpenuhinya hak berupa jaminan rasa aman terhadap barang-barang milik tergugat sehingga dapat di lakukan lelang eksekusi sita jaminan. Dengan adanya penyitaan itu maka tergugat kehilangan wewenangnya untuk menguasai barangnya, sehingga dengan demikian tindakan-tindakan tergugat untuk mengasingkan atau mengalihkan barang-barang yang disita adalah tidak sah dan merupakan perbuatan pidana.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Penggugat, Lelang, Eksekusi, Sita jaminan, Putusan.*

LEGAL PROTECTION OF CLAIMS IN THE EXECUTION OF COLLATERAL EXECUTION AUCTION

Mohammad Rizky Navika

ABSTRACT

This study aims to fulfill the rights and legal protection of the plaintiff, namely in the form of guarantees for payment of an amount of money for the goods or objects to be auctioned, considering the frequent occurrence of problems and obstacles to the goods and objects to be executed or various other problems in the implementation of executions in field.

The context of this research, will review how the form of legal protection for the plaintiff in the process of carrying out the execution of the collateral confiscation auction. Researchers use empirical legal research that is descriptive with a qualitative approach. Data sources come from primary, secondary, and tertiary data sources. The primary data collection mode was obtained from direct observation and/or interviews with the Yogyakarta District Court and the Yogyakarta State Assets and Auction Office (KPKNL). Secondary data sources were obtained through statutory provisions, legal literature, while tertiary data sources were obtained through legal dictionaries. The data obtained were then analyzed descriptively qualitatively.

The results of this study indicate that the plaintiff's rights are in the form of a guarantee of payment of an amount of money for the goods or objects to be auctioned and a guarantee of a sense of security for the goods or objects to be auctioned from the defendant, so that they can compensate for losses caused by the actions of the defendant. The execution of the collateral confiscation that the plaintiff has gone through is an attempt to obtain legal protection so that his rights can be fulfilled, the plaintiff's obligations by fulfilling the requirements for the implementation of the collateral confiscation are a form of legal protection so that rights can be fulfilled in the form of a guarantee of a sense of security for the defendant's belongings so that he can in conduct a collateral seizure execution auction. With the confiscation, the defendant loses his authority to control the goods, so that the actions of the defendant to alienate or transfer the confiscated goods are invalid and constitute a criminal act.

Keywords: *Legal Protection, Plaintiff, Auction, Execution, Collateral confiscation, Verdict.*

A. Pendahuluan

Dalam lelang eksekusi sita jaminan pada umumnya kepentingan penggugat adalah pengembalian uangnya beserta kerugian yang dideritanya sebagai akibat dari perbuatan tergugat. Faktanya eksekusi barang sita jaminan sering kali mendapatkan hambatan dan berbagai masalah hukum dalam pelaksanaannya di lapangan, dalam proses eksekusi sampai dengan tahapan lelang terhadap barang-barang yang akan di lakukan eksekusi sita jaminan tersebut.

Karena dengan banyaknya permasalahan yang timbul dalam praktek penyelenggaraan lelang eksekusi sita jaminan, sehingga dapat berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak penggugat maka diperlukannya perlindungan hukum terhadap pihak penggugat dalam lelang eksekusi sita jaminan, sehingga dapat menjamin terpenuhinya hak-hak terhadap pihak penggugat dalam setiap proses pelaksanaan lelang eksekusi sita jaminan tersebut.

Perlindungan hukum bagi penggugat dari tindakan curang tergugat, bisa dilakukan dengan cara *conservatoir baslag* atau permohonan sita jaminan atas benda berharga milik tergugat. Dasar hukum *conservatoir baslag* adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang isinya menyatakan: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, manjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Sita jaminan berkedudukan sangat penting agar nilai yang didalilkan di dalam gugatan terjamin pembayarannya. Mengingat harta yang disita tentunya tidak dibenarkan untuk dialihkan kepada pihak lain, disewakan atau digadaikan kepada pihak lain. *Conservatoir beslag* juga dapat menekan secara psikologis tergugat untuk segera membayar segala kewajiban yang telah ditetapkan oleh putusan pengadilan (Yulita,2019:83).

Tujuan pokok penyitaan ialah, agar terlindunginya kepentingan penggugat dari itikad buruk tergugat, sehingga pada saat putusan

berkekuatan hukum tetap, gugatan tidak hampa (*illusoir*). Serta sekaligus memberi jaminan kepastian bagi penggugat, terhadap objek eksekusi (Yahya,1993:72).

Ruang lingkup lelang eksekusi kebayaan berasal dari eksekusi pembayaran sejumlah uang, yang di lakukan dalam pembagian harta kekayaan seperti yang telah di tetapkan dalam amar putusan. Pembayaran secara natural sangat sulit pembagiannya, seperti rumah dan lain-lain oleh karnanya yang menjadi dasar lelang eksekusi sita jaminan yang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk pelaksanaan lelang.

Karena faktanya eksekusi barang sita jaminan sering kali mendapatkan hambatan dan berbagai masalah hukum dalam pelaksanaannya di lapangan, dalam proses eksekusi sampai dengan tahapan lelang terhadap barang-barang sita jaminan. Pelaksanaan eksekusi sita jaminan di dalam praktek peradilan merupakan bagian yang sangat penting dilaksanakan guna merealisasikan isi putusan dan tentunya memberikan rincian tentang apa-apa saja yang menjadi hak dan apa aja yang merupakan kewajiban para pihak.

Dengan banyaknya permasalahan yang timbul dalam praktek penyelenggaraan lelang eksekusi sita jaminan sehingga berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak penggugat maka diperlukannya perlindungan hukum, permasalahan-permasalahan tersebut yaitu berupa pihak tereksekusi melakukan upaya perlawanan yang disertai kekerasan, ancaman, dan pengerahan massa, bahkan sering juga di dalam proses eksekusi pihak ketiga berusaha untuk masuk di dalam perkara yang sudah berjalan sehingga bisa melakukan peninjauan kembali terhadap barang-barang yang akan di lelang eksekusi, sehingga pelaksanaan eksekusi menjadi tertunda yang menghambat berjalannya proses eksekusi sita jaminan dan lelang yang bisa saja merugikan pihak penggugat dalam mendapatkan haknya sesuai dengan gugatan yang di ajukan di pengadilan.

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yang di lakukan penulis, perlindungan hukum terhadap penggugat dalam lelang eksekusi sita jaminan di Kantor Pelayanan Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, merupakan satu kesatuan rangkaian alur proses yang melibatkan peranan Pengadilan Negeri dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam pemberian perlindungan hukum sehingga dapat menjamin serta melindungi hak-hak dari penggugat.

1. Perlindungan hukum terhadap penggugat dalam lelang eksekusi di Pengadilan Negeri Yogyakarta

Dalam pelaksanaan putusan eksekusi sita jaminan pada tahapan pra lelang di pengadilan, hak penggugat yaitu berupa jaminan rasa aman terhadap objek atau barang-barang yang akan di eksekusi, mengingat sering terjadinya perlawanan oleh pihak tereksekusi atau berbagai masalah lainnya dalam pelaksanaan eksekusi di lapangan. Dalam menjamin hak tersebut pengadilan negeri melalui jurusita memberikan perlindungan berupa:

1. Penetapan/kejelasan terhadap barang-barang yang akan di eksekusi
2. Pengamanan/pengawasan selama proses eksekusi sita jaminan berlangsung.
3. Penjagaan terhadap barang-barang yang telah di ekekusi sita jaminan.
4. Pemberian informasi bahwa objek atau barang telah di sita jaminan
5. Jaminan perlindungan dari pihak ketiga.

2. Perlindungan hukum terhadap penggugat dalam lelang eksekusi sita jaminan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta.

Dalam lelang eksekusi sita jaminan pada tahapan pelaksanaan lelang, hak penggugat yaitu berupa jaminan pembayaran sejumlah uang terhadap barang-barang atau objek yang akan di lelang, mengingat sering terjadinya objek eksekusi yang telah dinyatakan sah dan berharga untuk di lelang namun objek tersebut tidak kunjung terjual. Dalam menjamin hak tersebut pengadilan negeri (pemohon lelang) yang dikuasakan dan berwenang untuk menjual barang atau objek lelang, akan memberikan upaya perlindungan berupa :

1. Penentuan tata cara penawaran lelang
2. Kepastian harga (nilai limit)
3. Jaminan penetapan waktu dan keterbukaan informasi pengumuman lelang
4. Kepastian pembeli lelang
5. Jaminan pembayaran harga lelang
6. Jaminan perlindungan dari pembatalan lelang

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yang di lakukan penulis di Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Kantor Pelayanan Pelayan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, untuk mengetahui apa saja yang menjadi hambatan serta permasalahan yang terjadi di dalam proses pemberian perlindungan hukum pihak penggugat di dalam lelang eksekusi sita jaminan.

1. Permasalahan dan hambatan yang sering terjadi dalam proses Lelang Eksekusi Sitajaminan di Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Dari hasil penelitian dan wawancara yang di lakukan penulis di pengadilan negeri yogyakarta permasalahan dan hambatan yang ditemui panitera

atau jurusita dilapangan dalam pelaksanaan eksekusi di lapangan adalah:

1. Perlawanan dari pihak tereksekusi yang tidak mau melakukan pengosongan terhadap objek
 2. Perlawanan pihak ketiga berusaha untuk masuk di dalam perkara
- 2. Permasalahan dan hambatan dalam proses Lelang Eksekusi Sita Jaminan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta.**

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara penulis di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, dalam pelaksanaan lelang eksekusi sita jaminan tidak sering menemukan hambatan dalam melakukan pelaksanaan lelang eksekusi sita jaminan, selama syarat dan ketentuan lelang sudah di penuhi oleh pihak Pengadilan negeri maka KPKNL akan melakukan pelaksanaan lelang.

Namun berdasarkan hasil wawancara penulis di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, Permasalahan yang sering muncul di dalam praktek pelaksanaan lelang eksekusi yaitu terkait:

1. Tidak kunjung terjualnya barang atau objek lelang
2. Masih ditempati dan didudukinya objek lelang oleh pihak tereksekusi.

Tahapan akhir dari rangkaian proses acara perdata tidak hanya menghasilkan putusan yang adil dan berkekuatan hukum tetap, namun sampai dengan dilaksanakannya amar putusan. Proses lelang eksekusi yang di harapkan penggugat melalui bantuan pengadilan sangat perlu dilakukan agar pihak penggugat dapat terpenuhi hak-haknya. Lelang eksekusi sita jaminan dengan segala proses penyelenggaraan mulai dari tahap eksekusi sita jaminan hingga pada tahap proses lelang eksekusi barang sita jaminan tersebut memiliki proses yang panjang, sehingga para pihak terutama bagi penggugat harus

mendapatkan perlindungan hukum agar bisa mendapatkan kembali hak yang dimilikinya sesuai dengan segala jenis perjanjian yang di sepakati. Proses dalam lelang eksekusi sita jaminan menjadi harapan putusan akhir dari pengadilan sehingga pihak penggugat mendapatkan hak serta perlindungan hukum yang pasti dari setiap proses berjalannya lelang eksekusi sita jaminan tersebut (Depri, 2012:18).

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian ilmiah dibidang hukum Perdata dengan judul yang diangkat oleh penulis adalah: **“Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Penggugat Dalam Lelang Eksekusi Sita Jaminan”**.

A. Rumusan masalah

1. Apa bentuk perlindungan hukum terhadap penggugat dalam lelang eksekusi sita jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta ?
2. Apa saja hambatan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap penggugat dalam lelang eksekusi sita jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta?

B. Metode penelitian

Penelitian yang di gunakan penulis yaitu normative empiris yang bersifat penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Metode penelitian normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat, karena penulis melakukan penelitian berdasarkan peraturan undang-undang dan melakukan penelitian langsung di Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.

C. Pembahasan

1. Pembahasan Tentang Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Penggugat Dalam Lelang Eksekusi Sita Jaminan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta

Penelitian yang di lakukan penulis di Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, dalam mendapatkan hasil serta bentuk proses perlindungan hukum terhadap pihak penggugat di dalam lelang eksekusi sita jaminan.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi sita jaminan terdapat beberapa tahapan yang harus di lalui oleh penggugat sehingga dapat terpenuhinya hak dan kewajiban terhadap dirinya, berikut ini penulis membagi tahapan tersebut menjadi tiga yaitu tahapan pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang, dimana tahapan-tahapan tersebut merupakan bentuk proses penggugat didalam mendapatkan perlindungan hukum sehingga sesuai dengan hak dan kewajiban yang dimilikinya.

1. Pra Lelang

Dalam pelaksanaan putusan eksekusi sita jaminan pada tahapan pra lelang ini, hak penggugat yaitu berupa jaminan rasa aman terhadap objek atau barang-barang yang akan di eksekusi, mengingat sering terjadinya perlawanan oleh pihak tereksekusi atau berbagai masalah lainnya dalam pelaksanaan eksekusi di lapangan. Dalam menjamin hak tersebut pengadilan negeri melalui juru sita memberikan perlindungan berupa:

1. Penetapan/kejelasan terhadap barang-barang yang akan di eksekusi

Penetapan dan kejelasan terhadap barang-barang yang akan di eksekusi tersebut merupakan hal sangat yang penting di perhatikan sehingga juru sita di dalam pelaksanaan eksekusi sita jaminan di lapangan tidak salah sita terhadap barang atau objek yang akan di eksekusi. Oleh sebab itu ketika pihak pengadilan dalam hal panitera atau jurusita melalukan eksekusi harus

bertindak dengan hati hati, cermat, teliti sesuai dengan bunyi putusan hakim untuk mencegah terjadinya salah dalam melakukan penyitaan, karena dapat berakibat timbulnya hambatan dalam pelaksanaan eksekusi dilapangan. Karena tindakan penyitaan merupakan tindakan hukum yang eksepsional, sehingga penerapannya harus dilakukan dengan segala pertimbangan dan kehati-hatian ia harus didukung dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang meyakinkan agar tindakan penyitaan itu tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak yang terkena penyitaan. Penetapan merupakan bentuk perlindungan sehingga memberikan kejelasan terhadap barang-barang yang akan di lakukan eksekusi sita jaminan. Pada proses ini penggugat sudah mulai menemukan dan mendapatkan kejelasan terhadap pemenuhan hak berupa jaminan rasa aman terhadap barang-barang atau objek dari tergugat yang akan di lelang.

2. Pengamanan/pengawasan selama proses eksekusi sita jaminan berlangsung
Meningkat dalam praktek tidak sedikit ditemui upaya perlawanan dari pihak tereksekusi yang disertai kekerasan, ancaman, dan pengerahan massa yang brutal. Maka pelaksanaan eksekusi oleh pengadilan negeri dapat meminta bantuan kepada aparat penegak hukum POLRI sehingga dapat membantu dalam melakukan pengamanan serta pengawasan agar dapat menjamin kelancaran dalam pelaksanaan eksekusi yang di lakukan jurusita. Penggunaan bantuan kekuasaan umum (POLRI) merupakan salah satu upaya bentuk perlindungan hukum kepada penggugat terhadap hak jaminan rasa aman terhadap objek atau barang yang akan di lakukan penyitaan jika ada terjadinya perlawanan dari pihak tereksekusi bahkan perampasan kembali objek eksekusi oleh pihak tereksekusi.
3. Penjagaan terhadap barang-barang yang telah di ekekusi sita jaminan

Jurusita menitipkan pengawasan terhadap barang-barang tersita tersebut kepada pejabat kelurahan/desa yang hadir agar tidak dialihkan kepada orang lain, jika obyek sita berupa barang bergerak, maka penyimpanan dapat dilakukan di tempat yang patut, tetapi penjagaan dan penguasaan barang tersebut tetap di tangan tergugat.

Sita jaminan dalam penjaganya diatur dalam pasal 212 R.Bg dan pasal 508 RV, yakni diberikan kepada tersita (Tergugat) atau ketempat lain yang dianggap lebih aman (Pasal 212 R.Bg). Tersita boleh memanfaatkan barang yang telah disita dengan syarat harga barang yang disita tidak boleh turun. Barang-barang yang sudah diletakkan sita tidak dapat dialihkan, di perjual belikan atau di pindahkan atau dipindah tangankan kepada orang lain. Akibat hukumnya sebagaimana diatur dalam pasal 200 HIR / 215 R. Bg yaitu demi hukum melarang tergugat untuk menjual, memindahkan barang sitaan kepada siapapun. Pelanggaran atas itu, menimbulkan dua sisi akibat hukum, akibat hukum dari segi perdata, jika terjadi transaksi jual beli terhadap barang sitaan yang telah diletakkan sita, maka batal demi hukum, akibat hukum dari segi pidana, jika terjadi transaksi tergugat menjual barang yang telah diletakkan sita maka tergugat telah melakukan tindakan kejahatan yang diancam dengan hukuman pidana penjara maksimal 4 tahun sesuai pasal 31 KUHP.

4. Pemberian informasi bahwa objek atau barang telah di sita jaminan

Pemberitahuan atau pengumuman terhadap barang atau objek yang akan di eksekusi merupakan hal perlu di penuhi agar barang ataupun objek eksekusi bisa di ketahui oleh masyarakat secara umum, dengan bantuan oleh pemerintah setempat, melalui media masa ataupun digital, ataupun bisa dalam bentuk plang pengumuman di tempat objek yang telah di lakukan

eksekusi sita jaminan.

Pengumuman melalui surat kabar dan media massa terhadap barang-barang yang akan dieksekusi lelang sesuai dengan Pasal 200 ayat (6) HIR dan Pasal 217 ayat (1) R.Bg. Pengumuman lelang, barang bergerak dilakukan menurut kebiasaan setempat dengan cara menempelkan pemberitahuan lelang pada papan pengumuman pengadilan atau pengumuman melalui surat kabar dan media lainnya. Saat pengumuman ini boleh dilaksanakan sesaat setelah sita eksekusi diperintahkan, atau sesaat setelah lewat peringatan bila telah ada sita jaminan sebelumnya. Penjualan lelang dapat dilakukan paling cepat delapan hari dari tanggal sita eksekusi atau paling cepat delapan hari dari peringatan apabila barang yang hendak dilelang telah diletakkan dalam sita jaminan sebelumnya. Jika barang yang akan dilelang meliputi barang yang tidak bergerak, pengumumannya disamakan dengan barang yang tidak bergerak yakni melalui media masa, pengumuman cukup satu kali dan dilaksanakan paling lambat 14 hari dari tanggal penjualan lelang.

5. Jaminan perlindungan dari pihak ketiga

Pada HIR dan Rbg dijelaskan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindacatoir* dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada ketua pengadilan negeri dari pengadilan negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg). Pihak ketiga yang dimaksud yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggung jawab tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang

obyeknya bukan tanah.

Penundaan eksekusi baru dapat dilaksanakan apabila perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga itu telah diperiksa dengan cara seksama dan seteliti mungkin. Jika hasil pemeriksaan terbukti benar bahwa barang yang akan dieksekusi itu barang milik pelawan, maka eksekusi harus ditunda sampai perlawanan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Adapun tujuan penundaan ini agar jangan sampai terjadi saling bertentangan antara eksekusi dengan putusan perlawanan dari pihak ketiga.

2. Pelaksanaan Lelang

Dalam lelang eksekusi sita jaminan pada tahapan pelaksanaan lelang, hak penggugat yaitu berupa jaminan pembayaran sejumlah uang terhadap barang-barang atau objek yang akan di lelang, mengingat sering terjadinya objek eksekusi yang telah dinyatakan sah dan berharga untuk di lelang namun objek tersebut tidak kunjung terjual. Dalam menjamin hak tersebut pengadilan negeri (pemohon lelang) yang dikuasakan dan berwenang untuk menjual barang atau objek lelang, akan memberikan upaya perlindungan berupa .

1. Penentuan tata cara penawaran lelang

Syarat yang paling penting dalam pelaksanaan lelang adalah tata cara penawaran dan tata cara pembayaran syarat-syarat ini harus dilampirkan pada permintaan lelang agar umum mengetahuinya. Penggugat atau tergugat dapat mengusulkan syarat, tetapi usul tersebut dapat dipertimbangkan, dan tidak berpengaruh pada pelaksanaan lelang sebab yang menentukan adalah ketua pengadilan yang melaksanakan lelang. Dalam Pasal 9 peraturan lelang Stb, 1908 No. 189 ditetapkan pula bahwa patokan harga terendah merupakan harga yang disetujui untuk

membenarkan penjualan lelang. Dalam hal ini yang berwenang adalah kantor lelang negara, bukan pihak penggugat atau tereksekusi.

Berdasarkan Pasal 1b dan Pasal 21 Peraturan Lelang Stb. 1908 No. 189 ditentukan bahwa yang menetapkan dan yang menentukan syarat lelang adalah Ketua pengadilan yang bertindak sebagai pihak penjual untuk dan atas nama tereksekusi. Kewenangan ini meliputi juga berupa syarat lelang yang sudah ditentukan sebelumnya.

2. Kepastian harga (nilai limit)

Berdasarkan Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit, nilai limit penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.

Dalam penentuan nilai limit lelang dibawah nilai jual objek pajaknya (NJOP), apabila objek jaminan telah sering diadakan lelang ulang namun tetap tidak ada peminat maka dari pihak penjual bisa melaksanakan pelelangan dibawah nilai NJOP objek jaminan tersebut namun dari pihak penjual harus memberitahukan kepada debitur atau pemilik jaminan apabila objek jaminannya akan dilelang dengan nilai limit di bawah NJOP, atau dengan cara penurunan nilai limit secara bertahap sehingga tercapai harga pembeli tertinggi, dan pelaksanaan lelang ulang sebagaimana dimaksud dapat dilaksanakan meskipun hanya diikuti 1 (satu) peserta lelang.

3. Jaminan penetapan waktu dan keterbukaan informasi pengumuman lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat

lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Pengumuman lelang dilakukan oleh penjual (pengadilan). Dan diterbitkan pada hari kerja KPKNL dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan lelang, penyelenggara lelang dapat memberikan fasilitas pada aplikasi lelang, portal, situs web yang dikelolanya untuk menayangkan pengumuman lelang. Pengumuman lelang dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai objek lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya.

Pengumuman lelang atas lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan yaitu pengumuman dilakukan dua kali, jangka waktu pengumuman pertama ke pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender, pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar, pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian dan pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

4. Kepastian pembeli lelang

Pembeli lelang adalah penawar tertinggi dan tawaran itu minimal sesuai dengan *floor price*. Untuk mendukung kemenangannya diperlukan syarat yaitu penelitian secara seksama tentang keabsahan pendaftaran, disamping itu perlu diteliti kemampuan pembayaran sehingga jangan sampai terjadi hal-hal yang merugikan pihak pelaksana lelang dan pemohon eksekusi. Setelah hal tersebut di atas dilaksanakan, maka barulah juru lelang mengumumkan atau menentukan pemenangnya. Jika terjadi beberapa penawaran yang sama nilai penawarannya, maka pihak yang

berkepentingan dapat mengajukan keberatan atas penentuan pemenang lelang tersebut, keberatan tersebut diajukan kepada pengadilan yang melaksanakan lelang (penjual), namun terserah pengadilan untuk menerima atau menolak keberatan tersebut. Dalam praktek peradilan, biasanya juru lelang mengajukan pemenang kepada pengadilan dengan tujuan untuk mendapatkan pengesahan, setelah mendapat pengesahan dari pengadilan maka barulah juru lelang mengeluarkan penetapan pemenang.

5. Jaminan pembayaran harga lelang

Pengadilan berhak menentukan syarat-syarat pembayaran lelang, ketentuan ini harus berpedoman kepada Pasal 26 peraturan lelang Stb. 1908 Nomor: 189. Apabila harga relatif kecil, maka pembayaran harga lelang harus dilakukan secara tunai, karena hal ini tidak sulit bagi pembeli untuk melunasinya. Jika telah ditetapkan pembayaran harus dilaksanakan secara tunai, tetapi para pemenang lelang tidak melunasi secara tunai sebagaimana yang telah ditetapkan, maka gugur haknya sebagai pemenang lelang, atau pembeli. Jika pemenang lelang membayar sebahagian dan menunda sebahagian, dapat dibenarkan dalam jangka waktu beberapa hari saja (tidak terlalu lama), hal tersebut harus dilaksanakan dengan memberikan jaminan kepada pihak penjual (pengadilan). Dalam hal ini pembayaran mesti langsung dilunasi sesaat setelah penawar dinyatakan sebagai pemenang, sisanya dilunasi pada jangka waktu yang ditentukan. Apabila pembayaran ditunda keseluruhan, dapat dibenarkan apabila harga lelang dalam jumlah besar. Ketentuan ini dapat dibenarkan apabila ditentukan terlebih dahulu dalam syarat lelang atau ada izin dari pengawas kantor lelang. Hal ini dengan pertimbangan, bahwa pemenang lelang itu tidak mungkin menyiapkan segera pembayaran dalam waktu singkat,

dengan ketentuan harus memberikan jaminan yang sama nilainya dengan harga pembayaran lelang. Apabila dalam waktu yang ditetapkan pemenang lelang belum membayar harga lelang sebagaimana yang ditentukan maka atas kelalaian itu dikenakan denda sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 22 ayat (7) Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor: 189. Jika melunasi tepat waktu, didenda 2 % dari jumlah yang belum dibayar dan jika kelalaian pembayaran melampaui satu bulan, denda dinaikan menjadi 5 % dari jumlah yang belum dibayar. Hal ini sesuai dengan Pasal 1246 KUH Perdata.

6. Jaminan perlindungan dari pembatalan lelang

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh pejabat lelang berdasarkan permintaan penjual dan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Pembatalan sebelum lelang berdasarkan permintaan penjual dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku bagi penjual, permintaan pembatalan lelang disampaikan secara tertulis oleh penjual dengan disertai alasan, permintaan pembatalan harus telah diterima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai penjual dan/ atau pejabat lelang harus mengumumkan pembatalan lelang kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.

Dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan ketentuan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Ketentuan ini memberikan perlindungan dalam bentuk represif bahwa jika nantinya terhadap proses lelang diajukan gugatan maka dengan dasar pasal ini maka proses pelaksanaan lelang tidak bisa secara semena-mena dibatalkan jika prosedur pelaksanaan lelang sudah

sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan tentang lelang.

3. Pasca lelang

Hak penggugat dalam tahapan pasca lelang yaitu menerima pembayaran atas hasil penjualan barang atau objek dari tergugat, yang dilakukan oleh pengadilan melalui lelang di KPKNL.

Jaminan atas hak tersebut dilakukan pengadilan dengan cara membagikan hasil penjualan lelang tersebut kepada pihak-pihak yang berkecenderungan khususnya penggugat sesuai dengan amar putusan yang berisi penghukuman pembayaran sejumlah uang, yang berarti tergugat dipaksa untuk melunasi sejumlah uang kepada penggugat dengan jalan menjual secara lelang harta kekayaan tergugat, objeknya adalah sejumlah uang yang dilunasi kepada penggugat. Eksekusi ini dapat dilaksanakan berulang-ulang sampai pembayaran sejumlah uang selesai pembayarannya. Putusan tersebutlah yang menjadi dasar dari pelaksanaan lelang eksekusi sita jaminan, sehingga penggugat bisa menerima uang hasil pembayaran yang sesuai dengan putusan yang telah ditetapkan.

Tahap pasca lelang juga terdiri dari pengembalian uang jaminan, menyerahkan obyek lelang kepada pembeli, peralihan hak atas tanah, laporan dan *invoice* tagihan. Setelah pemenang lelang ditentukan, uang jaminan akan dikembalikan kepada peserta lelang yang tidak memenangkan lelang. Uang jaminan dikembalikan seluruhnya kepada peserta lelang yang tidak ditetapkan sebagai pemenang lelang, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh perbankan. Pengembalian uang jaminan merupakan tanggung jawab Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) obyek lelang akan diserahkan kepada pembeli apabila pembeli telah melunasi kewajiban pembayaran lelang.

2. Pembahasan Tentang Hambatan Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Penggugat Dalam Lelang Eksekusi Sita Jaminan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta.

Dari hasil penelitian yang di lakukan penulis di Pengadilan Negeri Yogyakarta hambatan yang ditemui didalam pelaksanaan eksekusi sita jaminan oleh jurusita dilapangan, sehingga eksekusi tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya adalah eksekusi pengosongan terhadap benda tidak bergerak milik termohon eksekusi berupa tanah, rumah, ruko, pabrik, kantor dan sebagainya. Bahkan sering sekali terjadi bahwa termohon eksekusi, ahli warisnya, dan pihak yang tidak berkepentingan sengaja diperintahkan oleh pemohon eksekusi untuk menduduki benda bergerak yang bersangkutan dan tujuannya tetap ingin menguasai benda yang secara hukum bukan miliknya lagi, bahkan sering disertai perlawanan. Dengan demikian, untuk kelancaran eksekusi sita jaminan, peranan serta koordinasi antara pengadilan negeri, serta polri dalam mengatasi hambatan-hambatan pelaksanaan eksekusi di dalam praktik, khususnya dalam hal terjadi:

1. Perlawanan dari pihak tereksekusi yang tidak mau melakukan pengosongan terhadap objek eksekusi.

Mengingat juga dalam praktek tidak sedikit ditemui upaya perlawanan dari pihak tereksekusi yang disertai kekerasan, ancaman, dan pengerahan massa yang brutal. Penggunaan bantuan kekuasaan umum polri terhadap upaya perlawanan tersebut tetap sangat di perlukan guna mengamankan berjalannya proses eksekusi yang di lakukan oleh jurusita di lapangan, sebagaimana di atur dalam Pasal 14 huruf (l) UU No. 2 Tahun 2002 menyatakan bahwa kepolisian negara republik Indonesia “bertugas melaksanakan tugas lain sesuai peraturan perundang-undangan” selain keempat tugas utama polri. Ruang lingkup kewenangan polri terkait dengan proses eksekusi perdata tidak terbatas pada menjaga barang sitaan (197 Ayat (9) HIR/Pasal 212 Rbg.), membantu dalam

proses pengosongan dan pembongkaran barang sitaan (Pasal 200 Ayat (11) HIR dan Pasal 218 Ayat (2) Rbg) Membantu pelaksanaan penyanderaan terhadap pihak debitor/tereksekusi.

Dengan adanya sitajaminan itu maka tergugat kehilangan wewenangnya untuk menguasai barangnya, sehingga dengan demikian tindakan-tindakan tergugat untuk mengasingkan atau mengalihkan barang-barang yang disita adalah tidak sah dan merupakan perbuatan pidana (pasal. 231, 232 KUHP).

2. Perlawanan Pihak Ketiga

Perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum luar biasa dan pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi. Eksekusi mutlak harus ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang memimpin eksekusi yang bersangkutan, apabila perlawanan benar-benar beralasan, misalnya, apabila sertifikat tanah yang akan dilelang sejak semula jelas tercatat atas nama orang lain, atau dari BPKB yang diajukan, jelas terbukti bahwa mobil yang akan dilelang itu, sejak lama adalah milik pelawan. Harus diperhatikan apabila tanah atau mobil tersebut baru saja tercatat atas nama pelawan, karena ada kemungkinan tanah atau mobil itu diperoleh oleh pelawan, setelah tanah atau mobil itu disita, sehingga perolehan barang tersebut tidak sah.

Terhadap perkara perlawanan pihak ketiga ini, Ketua Majelis yang memeriksa perkara tersebut, selalu harus melaporkan perkembangan perkara itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, karena laporan tersebut diperlukan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk menentukan kebijaksanaan mengenai diteruskan atau ditangguhkannya eksekusi yang dipimpinnya.

Pada HIR dan Rbg dijelaskan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindacatoir* dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa

bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada ketua pengadilan negeri dari pengadilan negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg). Pihak ketiga yang dimaksud yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungungan hak tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang obyeknya bukan tanah.

3. Tidak kunjung terjualnya barang atau objek lelang

Permasalahan pada tahap penjualan lelang, dimana tidak kunjung terjualnya objek lelang sehingga pelaksanaan eksekusi menjadi tertunda yaitu pertama, keadaan dimana lelang tidak ada peminat/penawaran karena tingginya nilai limit objek lelang. Solusi yang dapat ditempuh adalah pemohon eksekusi membuat surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri setempat untuk menurunkan nilai limit objek lelang secara bertahap sampai tercapai harga pembeli tertinggi.

Permasalahan kedua yang menyebabkan tidak kunjung terjualnya objek lelang tersebut disebabkan oleh kurangnya informasi terkait pengumuman penjualan lelang, pengumuman lelang bisa dilakukan dengan cara yang menarik yaitu dengan menggunakan platform media elektronik seperti sosial media yang kekinian dan modern tidak hanya pada sebatas surat kabar saja sehingga penyebaran terhadap informasi lelang bisa diketahui secara luas di masyarakat. sehingga jangkauan informasi terhadap objek lelang bisa diketahui oleh kalangan masyarakat terutama kaum milenial.

4. Masih ditempati dan didudukinya objek lelang oleh pihak tereksekusi

Pihak tereksekusi masih melakukan perlawanan dengan masih menduduki objek lelang sehingga calon pembeli lelang tidak dapat meneliti/melihat objek lelang yang akan dibelinya, sehingga tidak berminat membeli objek lelang. Solusi yang dapat diambil adalah pelaksanaan eksekusi pengosongan koordinasi

antara pihak pengadilan, lurah setempat dan kepolisian mutlak diperlukan guna kelancaran proses eksekusi pengosongan. Demikian halnya dengan terjadinya pendudukan kembali objek lelang oleh pihak tereksekusi dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana dan akan diproses berdasarkan hukum acara pidana yang berlaku. Dan pihak kepolisian berwenang melaksanakan upaya paksa sesuai hukum acara pidana yang berlaku terhadap para pihak yang berusaha menghalangi upaya pendudukan kembali. Demikian juga halnya dengan penjualan, penyewaan, dan pengalihan barang atau objek yang akan di lelang oleh pihak tereksekusi.

D. Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan berikut ini:

1. Rangkaian proses acara perdata tidak hanya menghasilkan putusan yang adil dan berkekuatan hukum tetap, namun sampai dengan dilaksanakannya amar putusan oleh pihak yang kalah dan harusnya dilakukan secara sukarela, namun di dalam praktek sering terjadi bahwa pihak yang kalah/tergugat tersebut tidak melaksanakan kewajibannya memenuhi amar putusan, sehingga diperlukan upaya paksa untuk memenuhinya agar bisa menjamin hak-hak pihak penggugat. Jaminan rasa aman terhadap barang atau objek yang akan di lelang dari tergugat, sehingga dapat mengganti kerugian yang di sebabkan oleh perbuatan tergugat. penyitaan merupakan tindakan persiapan yang dapat dilakukan penggugat untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata atas barang-barang yang disita untuk kepentingan penggugat. pelaksanaan eksekusi sita jaminan yang di lalui penggugat merupakan upaya dalam mendapatkan perlindungan hukum sehingga hak-haknya dapat

terpenuhi, kewajiban penggugat dengan memenuhi syarat pelaksanaan sita jaminan tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum agar bisa terpenuhinya hak berupa jaminan rasa aman terhadap barang-barang milik tergugat sehingga dapat dilakukan lelang eksekusi sita jaminan sebagai bentuk pemenuhan ganti rugi. Karena sita jaminan merupakan alternative bagi penggugat agar barang ataupun aset lainnya yang dijadikan jaminan pembayaran uang dan kerugian tidak di hilangkan atau diambil alihkan oleh pihak tergugat, sehingga gugatan penggugat tidak hampa atau sia-sia (*ilusoir*). Jadi, ada benda yang dapat dieksekusi dengan cara menjual secara lelang yang hasilnya diberikan untuk membayar kerugian yang dimaksud dan sisanya dikembalikan kepada tergugat.

Perlindungan hukum bagi penggugat dari tindakan curang tergugat, dengan cara *conservatoir baslag* atau permohonan sita jaminan itu dibenarkan dengan dasar hukum Pasal 1131 KUH Perdata yang isinya menyatakan: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, manjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Dengan adanya penyitaan itu maka tergugat kehilangan wewenangnya untuk menguasai barangnya, sehingga dengan demikian tindakan-tindakan tergugat untuk mengasingkan atau mengalihkan barang-barang yang disita adalah tidak sah dan merupakan perbuatan pidana.

2. Pemenuhan syarat-syarat ketika pengajuan lelang wajib dilakukan agar menjaga dan terhindar dari munculnya hambatan yang merugikan penggugat dalam pelaksanaan lelang, sedangkan dalam pemenuhan hak-hak pengadilan (pemohon) lelang wajib mengikuti proses penyelenggaraan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, yang memberikan syarat-syarat dalam pelaksanaan lelang yang wajib diikuti sehingga dapat terpenuhinya hak-

hak di tahap pelaksanaan lelang terhadap penggugat. Dalam mencegah hal-hal atau permasalahan serta hambatan yang terjadi kantor pekayaan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) harus lebih jeli dan teliti di dalam pemeriksaan syarat-syarat pendaftaran lelang eksekusi yang akan di ajukan pengadilan sehingga lebih menimalisir terjadinya permasalahan pada saat proses lelang eksekusi dan setelah lelang eksekusi selesai.

Saran

1. Pengadilan negeri sebagai pihak pemohon lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi sita jaminan yang dalam hal tersebut bertindak mewakili penggugat harus lebih mengawal lebih ketat dan jeli serta hati-hati di dalam pelaksanaan lelang yang di lakukan di KPKNL. Hal yang paling penting dalam pelaksanaan lelang adalah ialah pemberian informasi terhadap masyarakat agar masyarakat secara luas bisa mengetahui akan di selenggarakan lelang terhadap barang-barang milik tergugat. Syarat-syarat ini harus dilampirkan pada permintaan lelang agar umum mengetahuinya sehingga bisa terjualnya barang yang akan di lelang. Penggugat atau Tergugat dapat mengusulkan syarat, tetapi usul tersebut dapat dipertimbangkan, dan tidak berpengaruh pada pelaksanaan lelang sebab yang menentukan adalah Ketua Pengadilan yang melaksanakan lelang.
2. Serta pada tahap Permohonan sita jaminan Mengingat sangat eksepsionalnya sifat sita atau penyitaan, maka hakim harus benar-benar mengamati, memperhatikan, serta menimbang alasan sita tersebut dengan teliti. Jangan sampai permohonan sita itu dikabulkan tanpa mengkaji pengabulan tersebut dengan alasan yang dibenarkan oleh hukum. Memang secara tegas undang-undang memberi hak dan kewenangan kepada hakim untuk menyita harta kekayaan atau harta terpekara milik tergugat sesuai dengan Pasal 261 Rbg jo. Pasal 206 Rbg, namun hakim harus teliti dan cermat di dalam

pengabulan terhadap permohonan sita. Ini karena sita sangat eksepsional sekali sifatnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Noor, J. (2011). *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Ashshofa, B. (2004). *Metode peneleitian hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Mertokusumo, S. (1988). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.

Mertokusumo, S. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.

Moleong, L. J. (2002). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Soekanto, S. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

M. Yahya Harahap (1989). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Surakarta : Gramedia

M. Yahya Harahap (1993). *Perlawanan terhadap eksekusi grose akta serta putusan pengadilan dan arbitrase dan standar hukum eksekusi*. Bandung : Citra Aditya Bakti

M. Yahya Harahap (1990). *Permasalahan dan penerapan sita jaminan Conservatoir Beslag*. Jakarta: Pustaka

R. Wirjono Prodjodikoro (1992) *Asas-asas hukum perdata*. Bandung: IAIN

R.Semiawan (2010) *Metode Penelitian Kualintatif*. Jakarta: Grasindo

Rahardjo. (2010) *Penegakan Hukum Progresif*. Semarang : PT KOMPAS MEDIA NUSANTARA

Patton, Michael Quinn.(2006). *Metode Evaluasi Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Suharsimi Arikunto (2010).*Prosedur penelitian : suatu pendekatan praktik.* Jakarta : Rineka Cipta

Setiono, (2004). *Rule of Law (Supremasi Hukum).* Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

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

R. Subekti, (2000) *Kamus Hukum.* Jakarta : Pradnya Paramita

R. Subekti, (1989) *Hukum Acara Perdata,cet-3.* Bandung : Bina Cipta

A. Rasyid, Roihan, (2006) *Hukum Acara Peradilan Agama, ed. 2,* Jakarta: PT. RajaGrafindo.

Jurnal dan Artikel :

Sonata, D. L. (2012). Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam . *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum Volume 6 No. 2 , 20.*

Yulita, R. (2019). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Barang Milik Tergugat dalam Suatu Perkara Perdata (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Kelas I A Bengkulu). *Jurnal Ilmiah Nasional Mahasiswa Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu P-ISSN: 2599-1892, E-ISSN: 2622-3724 Volume 2, Nomor 1, Januari 2019, 81-91.*

Ria Desmawati Rianto, P. D. (2017). Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah. *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 29.*

Manan, A. (2011). Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata. *Rakernas Mahkamah Agung Kepaniteraan Mahkamah Agung RI, 29.*

I Ketut Suardita. (2017). Pengenalan Bahan Hukum. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana. Simdos. Unud. Ac. Id 3*

Joejoen Tjahjani (2013). Sita Jaminan Sebagai Upaya Menjamin Terlaksananya Putusan Perkara Perdata. *Jurnal Independent Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan*

Volume 1, No 1

Sujayadi dan Yuniarti (2010). Pelaksanaan Sita Jaminan Dalam Hukum Acara Arbitrase.

Jurnal Fakultas Hukum Universitas Ailangga Yuridika Vol. 25 No. 3

Adwin Tista (2013). Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia. *Al-Adl: Jurnal Hukum*

Volume V Nomor 10

Undang-undang :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek/BW*) *Herzeine Indisce Regelemen*

(HIR), (Stbld. No. 52/1847). dan *Rechtsregelement voor de Buitengewesten (Rbg)*,

(stbld No.227 Tahun 1927); *Regelement op de Burgerlijk Rechtvordering (B. Rv/Rv)*,

(Stbld. No. 52/1847).

Peraturan Mentri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang *Petunjuk Pelaksanaan*

Lelang.