

Perlindungan Hukum Penyelenggara Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara *Online* terhadap Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemenang Lelang

Muhammad Labib Muchlas¹, Miko Aditiya Suharto²

^{1,2}Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Villa Kalijudan Indah Blok W12 A-14, Kel. Kalijudan, Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya

¹ muhammadlabib20@gmail.com, ² miko.aditiya.ih@upnjatim.ac.id

Abstract

The problem in this research is the act of default carried out by the auction winner. Article 1 paragraph 29 of Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/2020 concerning Auction Implementation Instructions explains that buyers are required to pay for the auction object won in the auction no later than 5 (five) working days after the auction. The aim of this research is to understand the problems that occur in the implementation of voluntary non-execution auctions at the Office of the Notary/PPAT/Class II Auction Officer Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn and IBID Surabaya auction center. As well as to understand the legal protection for auction organizers against auction winners who default. The type of research is juridical-empirical with descriptive qualitative research characteristics. Using a conceptual approach, statutory approach and case approach. Legal materials come from primary legal materials, secondary legal materials and non-legal materials. Procedures for collecting legal materials include observation, interviews and literature study. The research results found that there are two legal protections for auction organizers against defaults committed by auction winners, namely preventive and repressive. As a preventive measure, hold an open house and sellers are required to submit a Land Registration Certificate (SKTP). For repayment, the security deposit belonging to the auction participant who defaults will not be returned and will not be allowed to participate in the auction again for 6 (six) months.

Keywords: *Legal Protection, Default, Auction.*

Abstrak

Permasalahan pada penelitian ini adalah tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang. Pada Pasal 1 ayat 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa pembeli wajib membayar objek lelang yang dimenangkan dalam pelaksanaan lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Tujuan penelitian ini untuk memahami permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan Balai lelang IBID Surabaya. Serta untuk memahami perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan wanprestasi. Jenis penelitian adalah yuridis-empiris dengan sifat penelitian deskriptif kualitatif. Menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*casse approach*). Bahan hukum bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Prosedur pengumpulan bahan hukum yang observasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Hasil penelitian didapati bahwa terdapat dua perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang yakni preventif dan represif. Untuk preventif yaitu mengadakan open house dan penjual wajib menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKTP). Untuk represif uang jaminan milik peserta lelang yang melakukan wanprestasi tidak dikembalikan dan tidak diperbolehkan mengikuti lelang kembali selama 6 (enam) bulan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Lelang.

A. Pendahuluan

Salah satu bentuk kegiatan jual beli yang dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli melalui lelang. Lelang ada di Indonesia pada tahun 1908, Pada saat itu peraturan lelang yang pertama kali dibuat dinamakan *Vendu Reglement* yang diundangkan dalam Staatsblad Nomor 189. Dalam Pasal 1 Peraturan Lelang Staatsblad 1908 Nomor 189 (*Vendu Reglement*) menjelaskan lelang adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan para peminat atau peserta lelang.

Jenis lelang yang paling umum adalah lelang non eksekusi sukarela, lelang ini digunakan untuk melelang barang pribadi, individu, badan hukum, dan badan usaha secara sukarela. Mekanisme pelaksanaan lelang telah dipermudah khususnya pada bagian media. Pada masa sekarang lelang bukan sekedar penjualan benda/barang yang dapat diakses masyarakat secara langsung, namun dapat diakses secara tak langsung yaitu secara *online*.¹ Dengan adanya lelang secara *online* peserta lelang dapat berpartisipasi dari mana saja tanpa perlu bertemu secara langsung. Dalam pelaksanaan lelang *online*, peserta lelang dapat mengakses *website* balai lelang untuk mencari barang yang diinginkan. Apabila peserta lelang telah menemukan barang yang diinginkan, peserta lelang harus melakukan pendaftaran sesuai dengan peraturan yang tercantum pada *website* balai lelang elektronik tersebut.²

Mekanisme lelang *online* terdiri dari penawaran dan penerimaan sama dengan lelang konvensional, karena dalam lelang sebelum adanya kesepakatan selalu diawali dengan adanya penawaran oleh salah satu pihak dan penerimaan oleh pihak lain.³ Dalam pelaksanaan lelang *online* para pihak tidak bertatap muka secara langsung, sehingga perlu adanya kejujuran, itikad baik serta peraturan yang dapat menjamin kegiatan lelang *online* berjalan dengan baik. Selain memberikan keuntungan, lelang secara *online* juga berpotensi membawa kerugian bagi penyelenggara lelang dan pemilik barang. Kerugian yang dimaksud adalah tindakan wanprestasi atas objek lelang yang dilakukan oleh pemenang lelang.

Tindakan wanprestasi pada objek lelang terjadi pada pelaksanaan lelang *online* berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor 036/10/PLII.5/2023 yang dibuat oleh Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn lelang ini dilaksanakan

¹ Begiyama Fahmi Zaki, (2016). *Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*, Fiat Justicia Journal of Law, 2(10), h. 375.

² Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika*, Cetakan I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 316.

³ *Ibid*, h. 228.

di GRHA ORENZ Jl. Wonorejo Timur No. 99 Surabaya, secara *online* melalui internet dengan penawaran terbuka (*open bidding*) pada hari Rabu, 16 Agustus 2023 pukul 13.00 WIB. Objek lelang dalam lelang ini berupa aset kendaraan bermotor sebanyak 166 (seratus enam puluh enam) unit dan 1 (satu) unit LCD PROJECTOR INFOCUS milik PT. Serasi Mitra Mobil. Sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor 278/Sko-ADM/IBID/VI/2023 tertanggal 26 Juni 2023 pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan saudara Benhard Humisar selaku Head Of Nation Operation PT. Balai Lelang Serasi yang dalam hal ini bertindak atas nama PT. Balai Lelang Serasi sebagai penjual. Untuk memenuhi dan melaksanakan penjualan secara lelang berdasarkan Surat Kuasa dari Naga Sujady selaku Presiden Direktur PT. Serasi Mitra Mobil tertanggal 24 Maret 2022. Dalam lelang tersebut jumlah barang lelang yang laku terjual sebanyak 32 (tiga puluh dua) unit dengan total harga Rp. 3.205.700.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh tujuh ratus ribu rupiah). Sedangkan jumlah barang lelang yang tidak ada penawaran atau ditahan sebanyak 135 (seratus tiga puluh lima) unit dengan total harga Rp.8.697.000.000,- (delapan milyar enam ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah).

Pada pelaksanaan lelang ini terjadi wanprestasi objek lelang berupa 1 (satu) unit kendaraan roda empat merek DAIHATSU GRAN MAX PU 1.5, Jenis/Model: Mobil Barang/Pick Up, Tahun 2022. Warna: Hitam, Isi Silinder 1496 cc, Bahan Bakar : Bensin, Nomor Mesin: 2NRG887680, Nomor Rangka: MHKP3FA1JNK003296, Nomor Polisi: S 8443 WN, sebagaimana tercantum dalam STNK: 05894699.F, BPKB : S-06478744, tercatat atas nama AA. Objek lelang ini harga dasarnya sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan dimenangkan oleh D1. SE dengan harga terbentuk awal sebesar Rp. 97.500.000,- (sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Sehingga sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seharusnya D1. SE sebagai pemenang lelang berkewajiban untuk membayarkan sejumlah uang yang telah ditetapkan pada lelang berlangsung dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Namun D1. SE melakukan wanprestasi dengan tidak membayar sejumlah uang tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan. Sehingga balai lelang dan pemilik barang dirugikan atas wanprestasi tersebut.

Tindakan wanprestasi atas objek lelang dapat merugikan pejabat lelang, pemilik barang lelang, dan bahkan calon pembeli lelang lain tentu saja menjadi pihak yang dirugikan baik dari segi waktu dan materi apabila pembeli lelang wanprestasi. Karena, ketika objek lelang gagal terjual maka akan dilelang kembali pada lelang berikutnya. Hal tersebut akan membuang waktu dan biaya yang tidak sedikit, agar pelelangan ulang atas objek lelang wanprestasi tersebut dapat terselenggara. Tindakan wanprestasi seharusnya tidak terjadi jika penyebab pemenang lelang

melakukan wanprestasi dapat diketahui dan ditemukan jalan keluar yang terbaik atau jika pemenang lelang wanprestasi mendapat sanksi yang lebih tegas.

Dari latar belakang tersebut penelitian ini bertujuan untuk memahami permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan Balai lelang IBID Surabaya. Untuk memahami perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan wanprestasi.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian jenis tersebut merupakan penelitian studi lapangan, dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang terjadi di kehidupan masyarakat.⁴ Tujuan menggunakan metode empiris pada penelitian ini ialah untuk menganalisis suatu permasalahan dilapangan sehingga dapat mengumpulkan dan menghasilkan data deskriptif secara tertulis maupun lisan.

Sifat penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Sifat penelitian deskriptif kualitatif menggunakan data tertulis maupun lisan dari pihak yang memiliki informasi terkait suatu penelitian yang diteliti. Sifat penelitian deskriptif kualitatif ini dilakukan untuk menjelaskan dan menganalisis fenomena individu atau kelompok, peristiwa, dinamika sosial, sikap, keyakinan, dan persepsi.⁵

Melalui penelitian yuridis empiris, penulis menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*casse approach*). Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan berdasarkan pandangan dan perspektif analitis untuk memecahkan suatu masalah terkait penelitian hukum dari pandangan konsep hukum yang didasari.⁶ Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan dengan menelaah terkait peraturan, perundang-undangan dan sebuah kebijakan terkait isu hukum sedang ditangani serta diteliti oleh penulis.⁷ Sedangkan pendekatan kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan melakukan

⁴ Hasnati, *Sosiologi Hukum: Bekerjanya Hukum di Tengah Masyarakat*, Absolute Media, Yogyakarta, 2021, h. 112.

⁵ Qotrun, "Penelitian Kualitatif: Pengertian, Ciri-Ciri, Tujuan, Jenis, dan Prosedurnya", <https://www.gramedia.com/literasi/penelitian-kualitatif/> diakses pada 21 Mei 2024.

⁶ Marzuki, M, P. 2017. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. h. 38.

⁷ *Ibid.*

telaah terhadap kasus-kasus yang terkait isu yang dihadapi, yang telah menjadi putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.⁸

Dengan demikian, penulis dapat menganalisis dan mengidentifikasi perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang non eksekusi sukarela yang dirugikan akibat wanprestasi pemenang lelang serta menganalisis sanksi bagi pemenang lelang yang wanprestasi, dan mengkaji efektivitas sanksi yang diberlakukan oleh penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi.

C. Hasil dan Pembahasan

Permasalahan Hukum yang Teridentifikasi pada Pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela di Kantor Notaris/Ppat/Pejabat Lelang Kelas II Dr. Hr. Ibnu Arly, S.H., M.Kn Dan Balai Lelang Ibid Surabaya

1. Hubungan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan balai lelang IBID Surabaya

Tindak pidana adalah perbuatan yang diatur oleh undang-undang sebagai sesuatu yang dilarang. Seseorang dapat dikenai sanksi pidana jika melakukan perbuatan tersebut dengan kesalahan. Dalam hukum, *recidive* merujuk pada pengulangan kejahatan, yaitu ketika seseorang yang sebelumnya dihukum karena melakukan suatu kejahatan, melakukan lagi kejahatan yang serupa. *Residivis* terjadi ketika seseorang sudah dihukum karena tindak pidana dan mendapat putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, lalu melakukan lagi tindak pidana. Lelang merupakan salah satu bentuk perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga berlaku dalam lelang. Sebagai perjanjian jual beli lelang memiliki sifat konsensualisme, menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli terjadi ketika penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan bersama, meskipun barang yang dijual belum diserahkan kepada pembeli dan penjual belum menerima pembayaran. Lelang terlahir sebagai perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli lelang mengenai unsur-unsur pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga lelang, yang terjadi ketika Pejabat Lelang mensahkan peserta lelang sebagai pemenang lelang

⁸ Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram University Press, Mataram (NTB), hal. 57.

karena sudah mencapai harga limit barang lelang. Perjanjian lelang itu hanya obligatoir saja, artinya lelang hanya meletakkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak belum memindahkan hak milik atas barang tersebut. Dengan memberikan kepada pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual dan memberikan kewajiban kepada pembeli untuk membayarkan sejumlah uang yang telah disepakati kepada pemilik barang atas barang yang dimenangkannya yang nantinya melahirkan suatu hubungan hukum.⁹

Hubungan hukum adalah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.¹⁰ Dalam lelang non eksekusi sukarela hubungan hukum dilakukan oleh tiga pihak yaitu penyedia barang (penjual atau pemilik), balai lelang, dan pembeli yang nantinya melahirkan hak dan kewajiban antara pemilik barang dan pemenang lelang yang mendasari terciptanya suatu tanggung jawab. Pemenang lelang memiliki hak untuk mendapatkan objek lelang yang sudah dimenangkannya setelah melunasi objek lelang tersebut dari balai lelang dan pemilik barang berhak menerima sejumlah uang dari pemenang lelang.¹¹

Dalam prakteknya terkadang masih ditemukan beberapa kendala yang masih sering terjadi, seperti tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang, wilayah objek lelang berada di luar wilayah jabatan pejabat lelang, kondisi objek lelang sudah tidak bagus, dan objek lelang tidak dapat dibalik nama. Oleh karena itu akan ada konsekuensi dari setiap pelanggaran yang dilakukan oleh pemenang lelang maupun pemilik barang.

2. Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.

a. Wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang non eksekusi sukarela

Wanprestasi merupakan perbuatan ingkar janji yang diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dikatakan sebagai tindakan wanprestasi apabila kedua belah pihak terikat suatu perjanjian, baik itu perjanjian yang dibuat secara lisan maupun tulis,

⁹ Megarisa Carina Mboeik, "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak", *Jurtama*, No. 2, 2019, h. 128-143.

¹⁰ R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 269.

¹¹ Made Ray Adityanata, "Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Demi Hak Dari Pemenang Suatu Lelang", *Jurnal Kertha Semaya*, No. 5, 2020, h. 778-788.

baik dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam akta autentik. Wanprestasi dianggap sebagai suatu tindakan tidak beritikad baik dalam memenuhi prestasi yang sebelumnya telah disepakati bersama sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak yang tidak dipenuhi prestasinya, sehingga pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas perbuatan wanprestasi atau ingkar janji tersebut.¹²

Bentuk wanprestasi yang sering dilakukan oleh pemenang lelang adalah setelah peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang pemenang lelang harus membayarkan sejumlah uang yang diajukan olehnya atas barang lelang tersebut paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang hal ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, jika pemenang lelang tidak membayarnya hingga batas waktu yang telah ditentukan maka Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pemenang lelang dengan membuat surat pernyataan pembatalan atau dapat dikatakan bahwa pembeli dinyatakan wanprestasi oleh pejabat lelang.

Tindakan wanprestasi juga merugikan balai lelang, karena balai lelang memiliki target kinerja berupa presentase sejumlah lelang yang harus terjual dalam kurun 1 (satu) tahun merupakan Indikator Kinerja Utama balai lelang tentunya tindakan wanprestasi akan menjadi penghambat pencapaian target tersebut. Selain itu tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang ini tentunya mengakibatkan kerugian bagi pemilik barang lelang antara lain:¹³

1. Pemilik mengalami kerugian karena harus kembali mengajukan permohonan lelang kepada balai lelang yang memerlukan waktu dan biaya kemudian balai lelang akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang tersebut dan kembali harus dilakukan pengumuman lelang sebelum barang tersebut dapat dilelang Kembali oleh balai lelang.
2. Barang lelang akan menumpuk dan mudah rusak sehingga harga barang tersebut akan mengalami penurunan harga.

¹² Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2019, h. 19.

¹³ Budi Sulistyawan, “Mengapa Pembeli Lelang BMN Wanprestasi?”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12848/Mengapa-Pembeli-Lelang-BMN-Wanprestasi.html>, diakses pada 19 Mei 2024.

Berikut beberapa penyebab pemenang lelang melakukan tindakan wanprestasi yaitu:¹⁴

1. Tidak tersedianya dana yang akan digunakan oleh pemenang lelang untuk melunasi kewajibannya. Pemenang lelang mengalami kesulitan melunasi kewajibannya dikarenakan berbagai masalah dalam rentang waktu kewajiban pelunasan, contoh *force majour* dan lain-lain.
2. Pemenang lelang tidak mengikuti *Open House*. Setiap barang yang akan dilelang akan diadakan *Open house* di balai lelang terlebih dahulu pada dua sampai tiga hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang, disini para peserta lelang dapat mengecek kondisi barang yang akan dilelang mulai dari kondisi fisik, interior, mesin, dan lain-lain, namun tidak boleh dijalankan karena rawan terjadi kerusakan.

Beberapa hal yang membuat pemenang lelang tidak dapat mengikuti *Open House* antara lain:¹⁵

1. Jadwal pengumuman lelang yang terlalu dekat dengan hari pelaksanaan lelang, dimana pengumuman lelang keluar paling lama 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Sehingga peserta lelang tidak mempunyai kesempatan untuk mengikuti *Open House* yang menyebabkan peserta lelang akan menawar setinggi-tingginya tanpa mempertimbangkan kondisi barang, tata cara pengambilan barang, dan biaya lainnya yang timbul pasca lelang.
2. Jaminan lelang yang kecil, jaminan lelang tersebut telah diatur pada pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang untuk dapat mengikuti lelang peserta lelang harus membayarkan sejumlah uang jaminan pada balai lelang, dalam Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa besarnya jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai limit dan paling banyak 50 % (lima puluh persen) dari Nilai Limit. Pada balai lelang IBID Surabaya peserta lelang harus membayar uang jaminan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk lelang motor dan Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk mobil. Uang jaminan ini digunakan untuk mengantisipasi pemenang

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

lelang yang melakukan wanprestasi, dengan uang jaminan lelang yang kecil, peserta lelang enggan untuk mengikuti *Open House*.

b. Wilayah objek lelang berada di luar wilayah jabatan pejabat lelang dan di luar wilayah kerja penyelenggara lelang

Objek lelang dibagi menjadi dua jenis yaitu bergerak dan tidak bergerak, Objek lelang bergerak contohnya adalah kendaraan bermotor seperti mobil dan motor, Objek lelang tidak bergerak seperti rumah, tanah, ruko, bangunan, dan lain-lain. Untuk dapat melelang barang tersebut maka harus mengajukan lelang kepada balai lelang yang wilayah kerjanya sama dengan barang tersebut berada atau berada di wilayah yang sama dengan wilayah jabatan pejabat lelang, hal ini diatur dalam Pasal 12 dan 69 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Permasalahannya adalah objek lelang tersebar di seluruh wilayah Indonesia dan balai lelang hanya tersebar di Kota besar saja sehingga objek lelang yang berada di pelosok tidak dapat melelang objek lelangnya.

Menurut hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn masih banyak ditemukan pejabat lelang dan balai lelang yang melakukan lelang atas objek lelang yang lokasinya berada di luar wilayah kerja balai lelang dan wilayah jabatan pejabat lelang. Tentunya hal tersebut melanggar ketentuan Pasal 12 dan 69 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Balai lelang yang melakukan lelang atas objek lelang yang berada di luar wilayah kerjanya dan pejabat lelang yang melakukan lelang di luar wilayah jabatannya akan diberi sanksi oleh DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara). Pemberian sanksi oleh DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) kepada balai lelang diatur dalam Pasal 108 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sanksi tersebut berupa sanksi administratif. Bentuk sanksi administratif dijelaskan pada Pasal 108 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang antara lain:

- a) Surat peringatan;
- b) Surat peringatan terakhir;
- c) Pembekuan izin operasional; dan/ atau
- d) Pencabutan izin operasional.

Sedangkan untuk pejabat lelang akan langsung diberhentikan dari jabatannya karena pejabat lelang dianggap dapat menyaring barang yang akan dilelang. Oleh karena itu pejabat lelang dimohon untuk lebih berhati-hati dalam melaksanakan kegiatan lelang.¹⁶

c. Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di balai lelang IBID Surabaya

a) Kondisi objek lelang sudah tidak bagus

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Cabang Balai Lelang IBID Surabaya Bapak Yusuf Mashuri Objek lelang benda bergerak seperti mobil atau motor merupakan barang bekas yang pasti kondisinya tidak sebagus mobil atau motor yang baru dan objek lelang yang dilelang oleh IBID dalam keadaan apa adanya. Sebelum pelaksanaan lelang dimulai para peserta lelang diberikan informasi terkait objek lelang yang didapatkan dari pihak penjual pada saat Open House dan sebelum lelang dilaksanakan para peserta lelang sudah mengisi formulir yang berisi setiap penawaran yang dilakukan oleh peserta lelang dalam lelang tersebut dianggap telah dilakukan dengan kondisi sungguh-sungguh mengetahui tentang apa yang ditawarkan atau dibeli olehnya termasuk namun tidak terbatas telah mengetahui risiko terkait penawaran tersebut. Apabila terdapat ketidaksesuaian atau kekurangan atau kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat dan tidak terbukti secara hukum. Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas apapun juga kepada balai lelang atau penjual.¹⁷

Ketika peserta lelang memenangkan objek lelang, maka objek lelang tersebut menjadi maka tanggung jawab penuh pemenang lelang, terhitung sejak pembeli menerima objek lelang yang dimenangkannya sesuai berita acara serah terima yang ditandatangani oleh IBID dan pembeli, dan setuju untuk bertanggung jawab serta

¹⁶ Wawancara, Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Surabaya, 14 Mei 2024.

¹⁷ Wawancara, Kepala Cabang Balai Lelang IBID Surabaya Bapak Yusuf Mashuri, Balai Lelang IBID, Surabaya, 16 Mei 2024.

melepaskan IBID dari setiap dan seluruh tuntutan ganti rugi dan tidak melibatkan IBID dari setiap tuntutan dari pihak manapun atas objek lelang tersebut.¹⁸

b) Objek lelang tidak dapat dibalik nama

Pemenang lelang akan mendapatkan kutipan risalah Lelang untuk balik nama objek lelang setelah menunjukkan bukti pelunasan pembayaran objek lelang. Balik nama objek lelang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang, dengan membalik nama objek lelang tersebut maka pemenang lelang akan dianggap sah secara hukum dan memiliki kuasa penuh sebagai pemilik baru atas objek lelang tersebut. Bukti kepemilikan hak atas tanah pada dasarnya merujuk pada bukti tertulis yang memuat nama pemegang hak dan kemudian setiap riwayat peralihannya berturut-turut sampai pemegang hak terakhir sebagaimana dibukukan dalam pendaftaran tanah menjadi dasar penentuan kepemilikan hak.¹⁹

Mekanisme proses balik nama untuk objek lelang berupa tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan untuk objek lelang berupa kendaraan bermotor diatur dalam Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 tentang Registrasi dan Identifikasi Kendaraan Bermotor. Dalam kedua peraturan tersebut diatur bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas objek lelang berupa tanah atau kendaraan yang diperoleh dari lelang harus dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Kutipan Risalah Lelang merupakan syarat utama untuk proses balik nama objek yang diperoleh dari proses lelang.²⁰

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Cabang Balai Lelang IBID Surabaya Bapak Yusuf Mashuri kejadian pemenang lelang tidak dapat balik nama objek lelang yang dimenangkannya terjadi pada lelang barang bergerak, pemenang lelang tidak bisa balik nama objek lelang yang dimenangkannya karena Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) dan Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) di

¹⁸ *Ibid.*,

¹⁹ Audry Zefanya dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah”, *Jurnal USM Law Review* 5, No. 2, 2022, h. 441.

²⁰ Muhammad Junaidi, *et al* , *Op.Cit.*, h. 1325. Yang dikutip adalah dari karya Muhammad Junaidi, *et al* dalam footnote nomor 31.

blokir. Solusi agar pemenang lelang dapat balik nama objek lelang tersebut adalah dengan meminta penjual objek lelang untuk mengurus pemblokiran tersebut.

Pemenang lelang bisa mengembalikan objek lelang yang dibelinya kepada penjual jika terbukti bermasalah secara hukum dan laporan terkait objek lelang tersebut terjadi sebelum lelang dimulai, apabila laporan terjadi setelah pelaksanaan lelang maka pemenang lelang tidak dapat mengembalikan objek lelangnya, tentunya kedua belah pihak harus saling setuju. Pengembalian objek lelang ini merugikan pihak Balai Lelang karena setiap objek lelang yang laku terjual akan ditulis dalam risalah lelang oleh pejabat lelang dan setiap objek lelang yang laku terjual Balai Lelang harus membayar sejumlah uang kepada negara sebanyak 0,6% (nol koma enam persen), meskipun nanti kedepannya objek lelang tersebut bermasalah secara hukum.

Ketika objek lelang dikembalikan oleh pemenang lelang kepada penjual maka Balai Lelang tetap membayar sejumlah uang kepada negara, karena pada awalnya barang tersebut sudah laku terjual dan sudah ditulis dalam risalah lelang sebagai barang yang laku terjual. Dalam lelang masalah dalam proses balik nama objek lelang tidak mengakibatkan lelang yang telah terjadi menjadi batal serta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang menjadi batal dan tidak sah. Namun, Balai Lelang dapat menjembatani pemenang lelang yang ingin mengembalikan objek lelang yang dimenangkannya kepada pemilik.²¹

Dengan adanya permasalahan lelang di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn. dan Balai Lelang IBID Surabaya berupa tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang non eksekusi sukarela, wilayah objek lelang yang berada diluar wilayah jabatan pejabat lelang dan di luar wilayah kerja penyelenggara lelang, kondisi objek lelang yang sudah tidak bagus, dan objek lelang tidak dapat dibalik nama, maka Menteri Keuangan mengeluarkan peraturan tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagai upaya meminimalisir terjadinya permasalahan lelang yang dapat merugikan penyelenggara lelang, penjual objek lelang dan pemenang lelang. Dengan adanya peraturan tersebut maka diharapkan pihak yang melakukan pelanggaran baik itu penyelenggara lelang, pejabat lelang,

²¹ Wawancara, Kepala Cabang Balai Lelang IBID Surabaya Bapak Yusuf Mashuri, Balai Lelang IBID, Surabaya, 16 Mei 2024.

penjual, dan pemenang lelang dapat diberikan sanksi yang tegas agar tidak ada pihak yang dirugikan.

Perlindungan Hukum Bagi Penyelenggara Lelang Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemenang Lelang

1. Perlindungan hukum secara preventif bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi

a. Mengadakan *Open House*

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Cabang Balai Lelang IBID Surabaya Bapak Yusuf Mashuri sebelum pelaksanaan lelang dimulai balai lelang akan mengadakan *Open House* pada dua sampai tiga hari sebelum pelaksanaan lelang. Dengan mengikuti *Open House* peserta lelang dapat menentukan sendiri mengenai harga tawaran yang sesuai atas objek lelang yang diinginkannya, sehingga menjadi yakin ketika mengajukan harga pada saat lelang dimulai. Selama *Open House*, peserta lelang dapat melakukan pengecekan kondisi fisik atas objek lelang tapi tidak diperbolehkan melakukan bongkar pasang serta kegiatan lain yang dapat merusak objek lelang termasuk dilarang untuk mengambil, merusak, memindahkan atribut, nomor, tulisan, tanda-tanda yang menempel pada objek lelang.

Peserta lelang wajib mentaati seluruh peraturan dan kebijakan yang berlaku di lokasi *Open House* dilaksanakan. Balai lelang memiliki wewenang untuk membatasi atau menghentikan kegiatan *Open House* jika dirasa perlu karena alasan-alasan tertentu, seperti bencana alam, kerusakan masa, serta hal lain yang dapat mengganggu atau membahayakan kegiatan *Open House*. Adanya *Open House* ini memberikan kesempatan bagi para peserta lelang untuk dapat melihat kondisi dan dokumen objek lelang secara langsung mulai dari surat keterangan kepemilikan, nama BPKB, STNK, dan ketersediaan faktur. Saat *Open House* juga diperbolehkan untuk mencatat, foto, dan video nomor rangka dan mesin, status pajak, dan nomor polisi agar dapat menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.²²

²² Wawancara Bersama Kepala Cabang Balai Lelang IBID Surabaya Bapak Yusuf Mashuri, Balai Lelang IBID, Surabaya, 16 Mei 2024.

b. Penjual wajib menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKTP)

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan suatu dokumen yang diperlukan pada saat melakukan jual beli tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah tersebut. SKPT sendiri merupakan surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang berisikan informasi mengenai tanah. Dalam proses lelang atas bidang tanah SKPT merupakan dokumen yang harus dimiliki oleh penjual atau pemilik objek lelang sebelum tanah tersebut dapat dilelang. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa sebelum pelaksanaan lelang atas bidang tanah penjual atau pemilik objek lelang harus meminta SKPT kepada Kantor Pertanahan paling lama 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang. Kantor Pertanahan mengeluarkan SKPT paling lama 5 (lima) hari setelah diterimanya permintaan dari penjual atau pemilik objek lelang.²³

Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, SKPT atas bidang tanah harus sudah tersedia sebelum dilakukannya lelang. Jika penjual atau pemilik objek lelang tidak memiliki SKPT maka lelang tidak dapat dilakukan. Apabila SKPT sudah ada, tidak bisa langsung menyelenggarakan lelang, karena informasi yang ada dalam SKPT harus diperiksa dengan dokumen kepemilikan yang ada. Penyelenggara lelang menggunakan SKPT sebagai syarat mutlak untuk melaksanakan lelang atas tanah untuk meminimalisir permasalahan yang tidak diinginkan.²⁴

Semua keterangan yang terdapat dalam SKPT wajib diinformasikan oleh penjual atau pemilik objek lelang kepada penyelenggara lelang secara jelas dan rinci. Karena SKPT memiliki peran yang sangat penting dalam lelang tanah seringkali lelang batal dilakukan karena berbagai faktor seperti kesulitan mengakses informasi dalam pencatatan tanah, keterlambatan pengurusan oleh penjual atau pemilik objek lelang, SKPT tidak bertandatangan karena pihak yang berwenang berhalangan, dan sebagainya.²⁵

²³ Elizabeth Kurniasih Christina, "SKPT dan Urgensinya Dalam Pelaksanaan Lelang", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-medan/baca-artikel/14261/SKPT-dan-Urgensinya-Dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>, diakses pada tanggal 27 April 2024.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

2. Perlindungan hukum secara represif bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi

a. Uang jaminan hangus

Dalam pelaksanaan lelang salah satu syarat untuk dapat mengikuti lelang adalah dengan melakukan pembayaran uang jaminan oleh calon peserta lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pembayaran uang jaminan kepada penyelenggara lelang dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu:

- a) Melalui tunai dengan teller bank atau mesin, dengan mencantumkan nama peserta lelang/kuasa pada slip setoran;
- b) Pemindahbukuan dari rekening bank dengan mencantumkan nama Peserta Lelang pada slip pemindahbukuan; atau
- c) Melalui tunai atau pemindahbukuan melalui virtual account (VA) yang disediakan oleh KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II/Balai Lelang.

Pembayaran uang jaminan sesuai dengan kode yang diterima dengan nominal sebesar:²⁶

- a) Objek Lelang berupa mobil sebesar Rp5.000.000/unit;
- b) Objek Lelang berupa motor sebesar Rp1.000.000/ unit;
- c) Objek Lelang berupa alat berat sebesar Rp5.000.000/ unit;
- d) Objek Lelang berupa lifestyle sebesar Rp200.000/ unit; dan
- e) Objek lelang berupa scrap sebesar 20% dari harga dasar sesuai dengan lot yang diincar.

Besaran uang jaminan tidak diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang melainkan ditentukan sendiri oleh pihak penyelenggara lelang. Batas maksimal pembayaran uang jaminan oleh calon peserta lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang dimulai. Pembayaran uang jaminan ini digunakan apabila ada peserta lelang yang sudah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang melakukan tindakan wanprestasi, sehingga ketika ada tindakan wanprestasi maka uang jaminan tidak dikembalikan oleh penyelenggara lelang kepada pemenang lelang yang melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang.

²⁶ “Ketentuan Umum Lelang PT Balai Lelang Serasi”, <https://www.ibid.astra.co.id/prosedur/ketentuan-umum>, diakses pada 27 April 2024.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 45 ayat (2) uang jaminan milik pemenang lelang yang melakukan wanprestasi akan digunakan sebagai berikut:

- a) Dibayarkan 100% (seratus persen) kepada negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pemenang lelang oleh pejabat lelang, untuk jenis lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib;
 - b) Dibayarkan 50% (lima puluh persen) kepada negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pemenang lelang oleh pejabat lelang, dan 50% (lima puluh persen) sisanya diberikan kepada penjual atau pemilik barang, untuk jenis Lelang Non eksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL;
 - c) Dibayarkan 50% (lima puluh persen) kepada negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan pemenang lelang oleh pejabat lelang, dan 50% (lima puluh persen) sisanya menjadi milik pemilik barang dan/ atau balai lelang sesuai kesepakatan bersama antara pemilik barang dan balai lelang sebesar 50% (lima puluh persen), untuk jenis lelang Non eksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh balai lelang yang bekerja sama dengan Pejabat Lelang Kelas I;
 - d) Menjadi milik pemilik barang dan/ atau balai lelang seluruhnya sesuai kesepakatan bersama antara pemilik barang dan balai lelang, untuk jenis Lelang Non eksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh balai lelang yang bekerja sama dengan Pejabat Lelang Kelas II; atau
 - e) Menjadi milik pemilik barang dan/ atau Pejabat Lelang Kelas II seluruhnya sesuai kesepakatan bersama antara pemilik barang atau penjual dan Pejabat Lelang Kelas II, untuk jenis Lelang Non eksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Kantor Pejabat Lelang Kelas II.
- b. Tidak diperbolehkan mengikuti lelang kembali selama 6 (enam) bulan

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang dapat merugikan banyak pihak salah satunya adalah para peserta lelang. Peserta lelang dirugikan karena ketika ada peserta lelang yang menawarkan harga tertinggi maka otomatis akan menjadi pemenang lelang, sehingga menutup kesempatan untuk para peserta lelang lain untuk menawar barang tersebut. Oleh karena itu pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi selain uang jaminannya hangus juga akan dicatat sebagai “daftar hitam lelang” atau *suspend* yang berakibat pada akun pemenang lelang yang

melakukan wanprestasi di Aplikasi Lelang sehingga tidak dapat mengikuti lelang kembali selama 6 (enam) bulan, tidak hanya di balai lelang dimana pemenang lelang tersebut melakukan wanprestasi tapi di seluruh balai lelang di Indonesia.²⁷ Peraturan terkait lelang Lelang di Indonesia sudah cukup jelas dan tegas baik itu dari sisi penjual, peserta, pembeli, penyelenggara lelang hingga pejabat lelang. Namun agar lelang di Indonesia lebih maju lagi perlu adanya kesadaran masyarakat terkait suatu perjanjian jual beli agar tidak ada pihak yang dirugikan. Pelaksanaan jual beli melalui lelang pada masa sekarang sudah banyak dikenal oleh masyarakat, sehingga mencari pembeli lelang sudah tidak sulit seperti dulu, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya sanksi bagi pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi. Selain sanksi bagi pihak yang melanggar terdapat perlindungan hukum secara preventif dan represif bagi penyelenggara lelang terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang. Perlindungan hukum ini dibuat agar calon peserta lelang yang akan mengikuti lelang lebih tersaring sehingga dapat meminimalisir tindakan wanprestasi.

D. Simpulan

Kejahatan Permasalahan hukum pada pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan Balai lelang IBID Surabaya adalah wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang, wilayah objek lelang berada diluar wilayah jabatan pejabat lelang dan di luar wilayah kerja penyelenggara lelang, kondisi objek lelang sudah tidak bagus, dan objek lelang tidak dapat dibalik nama. Permasalahan tersebut tidak hanya merugikan satu pihak saja, namun dapat merugikan banyak pihak seperti penjual atau pemilik barang, pemenang lelang, penyelenggara lelang dan pejabat lelang. Oleh karena itu Menteri Keuangan mengeluarkan peraturan tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagai upaya meminimalisir terjadinya permasalahan lelang.

Untuk menghindari dan menyelesaikan permasalahan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang maka diperlukan adanya perlindungan hukum secara preventif dan represif bagi penyelenggara lelang terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang. Perlindungan hukum secara preventif, dimana sebelum penyelenggaraan lelang balai lelang akan mengadakan Open House dan mewajibkan penjual atau pemilik barang

²⁷ Wawancara Bersama Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn, Surabaya, 14 Mei 2024.

menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKTP). Kemudian Perlindungan hukum secara represif berupa uang jaminan hangus dan tidak diperbolehkan mengikuti lelang kembali selama 6 (enam) bulan. Dengan adanya perlindungan hukum tersebut diharapkan para calon peserta lelang dapat lebih tersaring dan sadar akan konsekuensi atas tindakan wanprestasi yang dapat merugikan penjual atau pemilik barang dan penyelenggara lelang.

Daftar Pustaka

- Hasnati, (2021). *Sosiologi Hukum: Bekerjanya Hukum di Tengah Masyarakat*. Yogyakarta: Absolute Media.
- Makarim, Edmon. (2004). *Kompilasi Hukum Telematika*. Cetakan I. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Marzuki, M, P. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*, Mataram (NTB): Mataram University Press.
- Sidabariba, Burhan, (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Jakarta: Papas Sinar Sinanti.
- Soeroso, R, (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad Nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *Staatsblaad* Nomor 3 tahun 1941.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601).
- Adityanata, M., R., “Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Demi Hak Dari Pemenang Suatu Lelang”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8, No. 5, 778-788.
- Junaidi Muhammad, *et al.* “Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama”, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 6, No. 3, 1321-1337, DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i3.7916>
- Mboeik, M., C., “Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak”, *JURTAMA*, Vol. 1, No. 2, 128-143, DOI: <https://doi.org/10.33121/jurtama.v1i2.919>
- Zaki, B., F., “Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online”, *Fiat Justicia Journal of Law*, Vol. 10, No. 2, 371-386, DOI: <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no2.748>



Zefanya, Audrey dan Lukman, F.X., A., “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah”, Jurnal USM Law Review, Vol. 5, No. 2, 441-454, DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>

Elizabeth Kurniasih Christina, “SKPT dan Urgensinya Dalam Pelaksanaan Lelang”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-medan/baca-artikel/14261/SKPT-dan-Urgensinya-Dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>, diakses 27 April 2024.

“Ketentuan Umum Lelang PT Balai Lelang Serasi”, <https://www.ibid.astra.co.id/prosedur/ketentuan-umum>, diakses 27 April 2024.

Budi Sulistyawan, “Mengapa Pembeli Lelang BMN Wanprestasi?”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12848/Mengapa-Pembeli-Lelang-BMN-Wanprestasi.html>, diakses 19 Mei 2024.

Qotrun, “Penelitian Kualitatif: Pengertian, Ciri-Ciri, Tujuan, Jenis, dan Prosedurnya”, <https://www.gramedia.com/literasi/penelitian-kualitatif/> diakses 21 Mei 2024.

Wawancara dengan Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Surabaya, 13 Desember 2023.

Wawancara dengan Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Surabaya, 14 Mei 2024.

Wawancara dengan Kepala Cabang Balai Lelang IBID Surabaya Bapak Yusuf Mashuri, Balai Lelang IBID Surabaya, Surabaya, 16 Mei 2024.