

OPTIMALISASI PENYELESAIAN SENGKETA EKSEKUSI LELANG TANAH DAN BANGUNAN BAGI PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG

Widya Aulia Fitri

IFakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, [Indonesia](#).

widyaulia.22070@mhs.unesa.ac.id,

Abstrak

This study addresses a dispute over the execution auction of land and buildings under a Mortgage Right (Hak Tanggungan) in Kembangan Village, Sukomoro Subdistrict, Magetan Regency, in which the auction winner had lawfully acquired ownership through the Auction Minutes and the transfer of name on the Certificate of Ownership, yet was unable to take physical possession because the former owner refused to vacate the house, citing a dispute over shared debt responsibility with a co-debtor. This research aims to identify the dispute-resolution mechanism and the form of legal protection for auction buyers, as well as the inhibiting factors and optimization efforts. A socio-legal (yuridis-empiris) method was used, combining statutory, conceptual, and case approaches; primary data were obtained through interviews with the executed debtor, the auction winner, and village officials, supported by secondary data consisting of auction documents and land certificates. The results show that the Mortgage Right execution auction was valid under Articles 6 and 20 of the Mortgage Law, and that the auction winner holds the position of a good-faith buyer entitled to preventive legal protection through procedural certainty and land registration, as well as repressive protection through village mediation and a petition for a writ of execution under Article 200(11) HIR. The inhibiting factors are juridical, socio-economic, and institutional in nature. This study recommends optimization through strengthening legal education, standardizing village mediation, accelerating litigation, and post-auction assistance from KPKNL and banks to achieve legal certainty and protection for auction buyers.

Keywords: *Auction execution; Mortgage right; Legal protection; Dispute resolution; Good faith buyer.*

A. PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

Tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi, sehingga hak atasnya memperoleh perlindungan melalui pendaftaran tanah (satjipto raharjo 2003). Di sisi lain, tanah juga sering dijadikan objek jaminan utang melalui Hak Tanggungan untuk memberikan kepastian bagi kreditur apabila debitur wanprestasi. Apabila debitur wanprestasi,

objek jaminan dapat dieksekusi melalui mekanisme lelang, namun pelaksanaannya tidak selalu berjalan lancar karena sering menimbulkan sengketa, baik mengenai keabsahan proses lelang maupun pelaksanaan pengosongan objek yang telah beralih kepada pembeli lelang (Usman 2016).

Persoalan tersebut tampak nyata pada sengketa eksekusi lelang Hak Tanggungan atas sebuah rumah di Desa Kembangan, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan. Debitur mengagunkan Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah tinggalnya bersama seorang rekan dengan porsi tanggung jawab utang masing-masing 50%. Ketika rekan debitur tidak melunasi bagiannya dan menghilang, kredit dinyatakan macet sehingga bank selaku pemegang Hak Tanggungan pertama mengeksekusi jaminan melalui lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) (Harahap 2006). Pemenang lelang telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran dan membalik nama SHM di Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Magetan, sehingga secara de jure hak kepemilikan telah beralih

kepadanya. Namun demikian, pemilik lama menolak mengosongkan rumah dengan dalih bahwa sebagian utang yang menjadi dasar lelang merupakan tanggung jawab rekannya yang menghilang, bukan semata-mata tanggung jawabnya sendiri.

Perkara ini menunjukkan adanya benturan antara kepastian hukum yang diperoleh pembeli lelang melalui mekanisme lelang yang sah dengan rasa keadilan subjektif pihak yang masih menguasai objek karena merasa telah menunaikan bagian kewajibannya. Persoalan ini berkaitan dengan kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang, perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik, serta efektivitas eksekusi terhadap objek yang masih dikuasai pihak lain (Sutedi 2018), sehingga keberhasilan proses lelang tidak semata ditentukan oleh sah atau tidaknya pelaksanaan lelang, melainkan juga oleh kemampuan sistem hukum menjamin penguasaan fisik atas objek yang telah beralih haknya.

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli lelang. (Putri 2020) meneliti perlindungan hukum bagi pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan dan menyimpulkan bahwa pembeli lelang yang telah memenuhi kewajiban dan memperoleh Risalah Lelang berhak menguasai objek lelang; penelitian tersebut bersifat yuridis normatif berbasis kajian pustaka. (Pratiwi n.d.) mengkaji perlindungan hukum terhadap pemenang lelang Hak Tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang dan menemukan bahwa kepastian hukum bagi pemenang lelang didasarkan pada Risalah Lelang serta bahwa perlindungan hukum yang diberikan bersifat preventif dan represif, namun tanpa disertai studi kasus konkret. (Putra 2023) menganalisis putusan Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.BDG dan menyimpulkan bahwa hak pemenang lelang belum terpenuhi karena objek belum

diserahkan, dengan fokus pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Kajian yang lebih baru juga menunjukkan konsistensi arah perlindungan hukum bagi pemenang lelang. (Azzahra, S. F. 2023) serta (carmelita, erlin 2023) menegaskan kedudukan pemenang lelang beritikad baik atas objek eksekusi Hak Tanggungan, sedangkan (Saputri, Meidiana Amara, Diani Sadia Wati Sugiharti 2024) mengkaji perlindungan hukum pemenang lelang dalam konteks lelang elektronik (e- auction). Meskipun demikian, penelitian-penelitian tersebut umumnya tetap bersifat yuridis normatif berbasis kajian pustaka dan belum menelaah secara empiris peran mediasi desa sebagai jalur non-litigasi, sebagaimana dikaji dalam penelitian ini.

Dibandingkan dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini memiliki orisinalitas karena bersifat yuridis-empiris dengan studi kasus lapangan yang masih berproses di Desa Kembangan, tidak semata mengandalkan kajian pustaka atau putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini menelusuri langsung pengalaman debitur tereksekusi, pemenang lelang, dan perangkat desa melalui wawancara, serta turut mengkaji peran mediasi desa sebagai jalur non-litigasi yang belum banyak disentuh penelitian terdahulu. Kesenjangan (gap) tersebut menjadi dasar bagi rumusan masalah penelitian ini, yaitu bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli lelang di Desa Kembangan, dan apa saja faktor yang menghambat penyelesaian sengketa tersebut serta bagaimana upaya optimalisasinya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli lelang, serta mengidentifikasi faktor penghambat dan merumuskan upaya optimalisasi penyelesaiannya guna

mewujudkan kepastian hukum yang lebih efektif bagi pembeli lelang.

b. METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris (socio-legal research) yang menggabungkan kajian terhadap peraturan perundang-undangan dengan fakta di lapangan, dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) terhadap UUPA, UUHT, HIR, dan PMK tentang lelang; pendekatan konseptual (conceptual approach) terhadap doktrin hak kepemilikan, pembeli beritikad baik (good faith purchaser), dan penguasaan tanpa hak; serta pendekatan kasus (case approach) terhadap sengketa pengosongan objek lelang di Desa Kembangan, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan debitur tereksekusi, pemenang lelang, dan sekretaris desa selaku informan, sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumen lelang KPKNL, sertifikat hak milik, dokumen mediasi desa, serta bahan pustaka hukum. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan menghubungkan ketentuan normatif dengan fakta hukum dan realitas sosiologis di lapangan.

c. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Eksekusi Lelang dan Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang

Pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan atas objek tanah dan bangunan di

Desa Kembangan diawali dengan perjanjian kredit antara debitur dan bank yang dijamin dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas SHM rumah tinggal milik debitur, yang memberikan kedudukan preferen kepada bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Ketika debitur dan pihak yang turut berutang tidak mampu melanjutkan pembayaran hingga kredit dinyatakan macet, bank menggunakan

hak yang melekat padanya berdasarkan Pasal 6 UUHT untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum tanpa memerlukan persetujuan debitur maupun penetapan pengadilan (parate eksekusi). Permohonan lelang diajukan kepada KPKNL yang melaksanakan lelang secara terbuka dan menerbitkan Risalah Lelang sebagai akta otentik bukti sahnya peralihan hak.

Setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang dan melunasi seluruh kewajiban pembayaran, pemenang lelang mengajukan balik nama sertifikat ke BPN Kabupaten Magetan sehingga SHM atas objek lelang secara sah tercatat atas namanya, dan secara de jure hak kepemilikan telah beralih sepenuhnya. Namun demikian, peralihan hak secara administratif tersebut tidak serta-merta diikuti peralihan penguasaan fisik, karena pemilik lama tetap menempati dan mengunci rumah. Kondisi ini menunjukkan bahwa mekanisme lelang eksekusi Hak Tanggungan, meskipun telah memenuhi keabsahan prosedural sesuai Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, belum diikuti mekanisme yang secara otomatis menjamin penguasaan fisik objek lelang, sehingga sengketa pengosongan menjadi tahap lanjutan yang harus ditempuh tersendiri.

Kedudukan pemenang lelang dapat dianalisis melalui doktrin pembeli beritikad baik (good faith purchaser). Pemenang lelang telah menempuh seluruh tahapan lelang eksekusi secara resmi melalui KPKNL, melunasi harga lelang beserta biaya administrasi dan pajak, serta memperoleh Risalah Lelang sebagai akta otentik, sehingga memperoleh haknya melalui mekanisme yang sah tanpa itikad buruk maupun keterlibatan dalam sengketa internal antara debitur dan rekannya. Sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai perlindungan pembeli lelang beritikad baik, kedudukan pemenang lelang tidak dapat dikesampingkan oleh keberatan sepihak dari pemilik lama yang bersumber dari sengketa pembagian tanggung jawab utang, karena hubungan tersebut merupakan hubungan hukum internal para pihak dalam perjanjian kredit (privity of

contract) yang tidak mengikat pihak ketiga beritikad baik. Temuan ini sejalan dengan (Prabamantya, Adhitya Vito 2025) yang menegaskan bahwa sengketa penguasaan objek lelang oleh debitur tidak menggugurkan hak pemenang lelang yang telah memperoleh objek melalui prosedur eksekusi Hak Tanggungan yang sah.

Penolakan pemilik lama untuk mengosongkan rumah didasarkan pada dalih bahwa utang yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan merupakan tanggung jawab bersama dengan rekannya. Dalih tersebut secara sosiologis dapat dipahami sebagai bentuk rasa keberatan atas ketidakadilan yang dirasakan, namun secara yuridis tidak menghapuskan keabsahan pelaksanaan lelang, karena bank selaku kreditor preferen berhak menuntut pelunasan penuh dari objek jaminan tanpa terikat pada pembagian proporsi utang yang disepakati debitur dengan rekannya. Sejak selesainya balik nama SHM di BPN Kabupaten Magetan, alas hak (titel) kepemilikan debitur tereksekusi telah gugur demi hukum, sehingga penguasaan fisik pemilik lama berubah menjadi penguasaan tanpa dasar hak (illegitimate possession) yang secara yuridis dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum yang merugikan hak pemenang lelang untuk menguasai dan menikmati fisik objek yang telah dibelinya secara sah.

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang di Desa Kembangan dapat diklasifikasikan menjadi perlindungan preventif dan represif sebagaimana teori Philipus M. Hadjon, sejalan dengan temuan (Putra, Anggara Muhammad Satria 2022) bahwa perlindungan hukum bagi konsumen selaku pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan atas penguasaan objek lelang juga terbagi ke dalam kedua bentuk tersebut. Perlindungan preventif diwujudkan melalui kepastian prosedural pada tahap pra-lelang hingga pasca-lelang, yaitu pengumuman lelang secara terbuka oleh KPKNL, penerbitan Risalah Lelang, serta pendaftaran balik nama SHM di BPN yang memberikan kepastian hukum berdasarkan asas publisitas pendaftaran tanah.

Perlindungan represif diwujudkan melalui dua jalur, yaitu jalur non-litigasi berupa mediasi desa yang difasilitasi Pemerintah Desa Kembangan melalui forum rembuk desa dengan menawarkan uang kerohiman/tali asih, dan jalur litigasi berupa permohonan fiat eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Magetan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR. Mediasi desa memiliki keunggulan berupa proses cepat, biaya rendah, dan potensi meminimalkan konflik sosial, tetapi tidak memiliki daya paksa hukum sehingga hasilnya bergantung pada kesediaan pemilik lama, dan pada kasus ini belum berhasil mendorong pengosongan secara tuntas. Jalur litigasi memberikan kepastian hukum yang lebih kuat karena bersifat memaksa, namun dalam praktiknya menempuh waktu yang lama, sebagaimana ditunjukkan oleh perkara ini yang telah berlangsung hingga tingkat kasasi tanpa kepastian mengenai waktu pengosongan, sehingga perlindungan represif melalui jalur litigasi belum sepenuhnya efektif memberikan kepastian hukum secara cepat bagi pembeli lelang. Temuan mengenai keterbatasan daya paksa mediasi ini sejalan dengan penelitian (Rizaldi, Muhammad, Danang Aji Mujiburohman 2023) serta Ihsani (Ihsani, Farah Adiba Nur 2024) yang menunjukkan bahwa mediasi pertanahan efektif menekan biaya dan mempercepat penyelesaian, tetapi keberhasilannya tetap bergantung pada itikad baik para pihak dan kapasitas mediator yang memfasilitasinya.

2. Faktor Penghambat Penyelesaian Sengketa dan Upaya Optimalisasinya

Dari sisi yuridis, hambatan utama terletak pada karakter titel eksekutorial Hak Tanggungan yang sah untuk menjual objek jaminan, namun tidak disertai mekanisme otomatis untuk memperoleh penguasaan fisik objek tersebut, karena pengosongan tetap memerlukan permohonan tersendiri berupa fiat eksekusi kepada pengadilan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR yang merupakan proses hukum acara perdata terpisah dari proses lelang. Kesenjangan antara kepastian hukum kepemilikan dan kepastian penguasaan fisik

inilah yang menjadi celah timbulnya sengketa pengosongan pasca-lelang. Temuan ini sejalan dengan (Kusuma, Ardhia Setya, Iwan Dwi Kurniawan 2025) yang menyimpulkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur secara eksplisit mekanisme pengosongan fisik pasca-lelang, sehingga menimbulkan kekosongan norma (legal gap), sementara Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 yang menjadi pedoman permohonan eksekusi pengosongan hanya berkedudukan sebagai peraturan kebijakan (beleidsregel) yang tidak mengikat setara undang-undang. Kekosongan norma tersebut juga membuka peluang bagi pihak yang menguasai objek untuk mengajukan perlawanan (verzet) guna menunda pelaksanaan pengosongan, sebagaimana ditemukan pula oleh mengenai inkonsistensi pengaturan parate eksekusi objek Hak Tanggungan, serta oleh (Tambunan, Christin Natalia 2024) dalam kasus serupa di mana pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang meskipun telah memperoleh hak secara sah. Selain itu, tidak adanya kejelasan mengenai bentuk tanggung jawab utang antar-debitur, apakah bersifat tanggung renteng atau terbagi berdasarkan porsi tertentu, turut menimbulkan perbedaan penafsiran mengenai keadilan pelaksanaan lelang di tingkat masyarakat, meskipun hal tersebut tidak mengurangi keabsahan eksekusi terhadap

objek Hak Tanggungan.

Faktor sosiologis dan ekonomi turut memberikan kontribusi besar terhadap resistensi pemilik lama, yaitu ketiadaan biaya untuk menyewa atau membeli tempat tinggal baru, ikatan psikologis dan emosional terhadap rumah sebagai aset utama keluarga, serta rasa keadilan subjektif masyarakat yang menganggap proses lelang tidak adil karena tidak melibatkan penyelesaian atas rekan debitur yang menghilang. Rendahnya pemahaman hukum masyarakat desa mengenai akibat hukum pembebanan Hak Tanggungan turut memperbesar potensi resistensi, karena

masyarakat cenderung memahami persoalan utang piutang semata sebagai hubungan kekeluargaan, bukan sebagai hubungan hukum yang berkonsekuensi eksekutorial terhadap objek jaminan (A. Hasfi luthfi, Ro'fah setyowati 2016). Klasifikasi hambatan yuridis dan non-yuridis dalam penelitian ini juga sejalan dengan (Saputri 2020) dan (Noor, Ashabul, Ina Nurmalasari Solihah 2023) yang menemukan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan senantiasa dipengaruhi kompleksitas birokrasi, ketidakseimbangan informasi antara kreditur dan debitur, serta kendala non-yuridis berupa penolakan sosial yang umumnya diselesaikan melalui koordinasi antarlembaga dan sosialisasi hukum kepada masyarakat. Dari sisi kelembagaan, peran bank maupun KPKNL pada umumnya berhenti pada tahap penerbitan Risalah Lelang tanpa pendampingan lanjutan pasca-lelang, sementara peran Pemerintah Desa dalam memfasilitasi mediasi bersifat persuasif dan tidak memiliki daya paksa hukum, ditambah lamanya proses litigasi hingga tingkat kasasi, sehingga faktor kelembagaan ini secara kumulatif memperlambat tercapainya kepastian hukum bagi pembeli lelang, sebagaimana juga ditemukan (Oroh, Anastasya N., David A. Prasetyo 2024) bahwa perlawanan hukum dari debitur menjadi penyebab utama pemenang lelang tidak dapat segera menempati objek yang telah dibelinya.

Berdasarkan faktor-faktor penghambat tersebut, penelitian ini merumuskan empat arah upaya optimalisasi. Pertama, optimalisasi preventif melalui penguatan edukasi hukum kepada masyarakat sebelum pengikatan jaminan Hak Tanggungan, khususnya mengenai

akibat hukum wanprestasi dan konsekuensi eksekusi lelang, serta transparansi bank dalam menjelaskan bentuk tanggung jawab utang bagi debitur yang mengajukan kredit bersama-sama. Kedua, optimalisasi non-litigasi melalui penguatan peran Pemerintah Desa sebagai mediator formal dengan standar operasional mediasi yang jelas, termasuk batas waktu mediasi dan mekanisme penentuan besaran uang kerohiman/tali asih.

Ketiga,

optimalisasi litigasi melalui percepatan pemeriksaan permohonan fiat eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri serta sinergi yang lebih baik antara pengadilan, aparat kepolisian, dan Pemerintah Desa dalam pelaksanaan eksekusi riil. Keempat,

optimalisasi kelembagaan melalui pendampingan pasca-lelang oleh KPKNL dan/atau bank kepada pemenang lelang, serta penyusunan pedoman teknis mengenai tahapan pengosongan objek lelang. Upaya-upaya tersebut pada dasarnya bertujuan menjembatani kesenjangan antara kepastian hukum yang diberikan melalui mekanisme lelang dengan realitas sosiologis di lapangan, sehingga perlindungan hukum bagi pembeli lelang beritikad baik dapat terwujud secara lebih efektif tanpa mengabaikan aspek keadilan sosial bagi masyarakat desa

d. PENUTUP

1. KESIMPULAN

Mekanisme penyelesaian sengketa pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan di Desa Kembangan diawali dengan pengikatan Hak Tanggungan, wanprestasi debitur, pelaksanaan lelang eksekusi melalui KPKNL berdasarkan Pasal 6 UUHT, hingga balik nama SHM di BPN Kabupaten Magetan yang secara de jure telah sah menurut hukum. Pemenang lelang berkedudukan sebagai pembeli beritikad baik yang berhak memperoleh perlindungan hukum, baik preventif berupa kepastian prosedural lelang dan pendaftaran hak, maupun represif berupa mediasi yang difasilitasi Pemerintah Desa Kembangan dan permohonan fiat eksekusi pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR kepada Pengadilan Negeri Magetan. Sengketa pembagian tanggung jawab utang antara debitur dan rekannya tidak menghapuskan keabsahan lelang maupun hak pemenang lelang, sehingga penguasaan fisik yang masih dipertahankan oleh pemilik lama pasca balik nama sertifikat berkedudukan sebagai penguasaan tanpa hak.

Faktor yang menghambat penyelesaian sengketa meliputi faktor yuridis berupa tidak adanya mekanisme otomatis untuk memperoleh penguasaan fisik pasca-lelang, faktor sosiologis dan ekonomi berupa keterbatasan biaya, ikatan emosional, dan rasa keadilan subjektif masyarakat, serta faktor kelembagaan berupa terbatasnya

pendampingan pasca-lelang dan lamanya proses litigasi. Upaya optimalisasi yang dapat ditempuh meliputi penguatan edukasi hukum secara preventif, penataan standar mediasi desa pada jalur non-litigasi, percepatan dan sinergi kelembagaan pada jalur litigasi, serta pendampingan pasca-lelang oleh KPKNL dan bank, agar kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang dapat terwujud secara lebih optimal.

2. SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penulis menyarankan agar pembeli lelang menempuh upaya non-litigasi melalui mediasi kekeluargaan terlebih dahulu sebelum mengajukan permohonan fiat eksekusi, namun tetap mempersiapkan langkah litigasi sejak awal apabila upaya persuasif tidak menunjukkan itikad baik dari pihak yang menguasai objek lelang. Bagi pihak perbankan, disarankan memberikan edukasi memadai kepada calon debitur mengenai konsekuensi hukum pembebanan Hak Tanggungan, termasuk bentuk tanggung jawab utang apabila kredit diajukan oleh lebih dari satu debitur, serta memberikan pendampingan informasi kepada pemenang lelang pasca-lelang. Bagi Pemerintah Desa Kembangan, disarankan menyusun standar operasional mediasi yang lebih terukur, termasuk batas waktu penyelesaian dan mekanisme penentuan uang kerohiman/tali asih. Bagi Pengadilan Negeri Magetan dan aparat penegak hukum terkait, disarankan mempercepat pemeriksaan permohonan

fiat eksekusi pengosongan serta memperkuat koordinasi dengan aparat kepolisian dan Pemerintah Desa dalam pelaksanaan eksekusi riil. Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan referensi untuk mengkaji lebih lanjut efektivitas norma Pasal 200 HIR dalam konteks eksekusi riil pasca-lelang Hak Tanggungan, serta pengembangan model penyelesaian sengketa berbasis mediasi desa yang terintegrasi dengan sistem hukum pertanahan nasional.

REFERENSI

- A. Hasfi Luthfi, Ro'fah Setyowati, Siti Malikatun Badriyah. 2016. "Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan." <https://jurnal.hukumonline.com>.
- Azzahra, S. F., & Badriyah S. M. 2023. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan." *Lex Renaissance* 8(1):167–84. Doi:<https://doi.org/10.20885/jlr.vol8.iss1.art10>.
- Carmelita, Erlin, And Fifiana Andraini. 2023. "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 11(2):212–232. Doi:<https://doi.org/10.25157/justisi.v11i2.11390>.
- Harahap, M. Yahya. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata Edisi Kedua*. Kedua. Jakarta.
- Ihsani, Farah Adiba Nur, And Galang Prayoga Putra. 2024. "Praktik Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Batas Di Kantor Pertanahan Kota Kediri." *Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara* 2(4):252–62.
- Kusuma, Ardhia Setya, Iwan Dwi Kurniawan, And Hartanto Hartanto. 2025. "Implikasi

- Hukum Hambatan Pengosongan Objek Hak Tanggungan Terhadap Kepastian Hukum Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik.” *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 4(12):3978–3990. <https://doi.org/10.55681/Sentri.V4i12.5007>.
- Noor, Ashabul, Ina Nurmalasari Solihah, And Naufal Najmi. 2023. “Kompleksitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan: Analisis Kesulitan Eksekusi, Ketidakseimbangan Informasi, Birokrasi & Kepemilikan Properti.” *Innovative: Journal Of Social Science Research* 3(5).
- Oroh, Anastasya N., David A. Prasetyo, And Yolanda C. Kumala. 2024. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum Dari Debitur.” *Themis: Jurnal Ilmu Hukum* 2(2):74–82. [Doi:https://doi.org/10.70437/Themis.V2i2.890](https://doi.org/10.70437/Themis.V2i2.890).
- Prabamantya, Adhitya Vito, And Soegianto Soegianto. 2025. “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Penguasaan Objek Oleh Debitur.” *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan Dan Sosial Humaniora* 5(2):239–53. <https://doi.org/10.55606/Khatulistiwa.V5i2.5832>.
- Pratiwi, Anggi Anggraini. N.D. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang.” Upn Veteran Jakarta.
- Putra, Anggara Muhammad Satria, And Tri Lisiani Prihatinah. 2022. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang.” *Kosmik Hukum* 22(1):50. [Doi:https://doi.org/10.30595/Kosmikhukum.V22i1.12271](https://doi.org/10.30595/Kosmikhukum.V22i1.12271).
- Putra, Rizky Perdana. 2023. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan Nomor 517/Pdt.G/2017/Pn.Bdg).” Upn Veteran Jakarta.
- Putri, Desi Aeriani. 2020. “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.” Universitas Sumatera Utara.

- Ramadhani, Nabila Putri. 2021. "Inkonsistensi Pengaturan Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Tanah." *Jurnal Kajian Konstitusi* 1(2):200. Doi: <https://doi.org/10.19184/jkk.v1i2.26056>.
- Rizaldi, Muhammad, Danang Aji Mujiburohman, And Dwi Wulan Pujiriyani. 2023. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik." *Widya Bhumi* 3(2):137–151. Doi: <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.62>.
- Saputri, Meidiana Amara, Diani Sadia Wati Sugiharti, And Amelia Cahyadini. 2024. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya Yang Dilakukan Melalui E-Auction." " *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4(4):475–487.
- Saputri, Dea Marta. 2020. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Pamulang Law Review* 2(1):7. Doi: <https://doi.org/10.32493/palrev.v2i1.5340>.
- Satjipto Raharjo. 2003. *Sisi Sisi Lain Dari Hukum Indonesia*. Jakarta.
- Sutedi, Adrian. 2018. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta.
- Tambunan, Christin Natalia, And Andi Winanti. 2024. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No.3/Pdt.G/2018/Pn.Lgs)." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5(1):821–29. Doi: <https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8528.821-829>.
- Usman, Rachmadi. 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta.