Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://jhlg.rewangrencang.com/

REKONSTRUKSI NORMA PERLINDUNGAN PEMBELI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERBASIS NILAI KEADILAN DALAM RANGKA PEMBARUAN HUKUM JAMINAN NASIONAL

RECONSTRUCTION OF NORMS PROTECTING AUCTION BUYERS IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS BASED ON THE VALUE OF JUSTICE IN THE CONTEXT OF REFORMING INDONESIA'S NATIONAL LAW OF SECURITY RIGHTS

Rusdan Arifin Al Mugni, Nazwa Putri Senjaya, Tiara Ananda dan Ghozi Fausan Purnama

Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia

Korespondensi Penulis : rusdanalmugni@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Mugni, Rusdan Arifin Al, Nazwa Putri Senjaya, Tiara Ananda dan Ghozi Fausan Purnama. *Rekonstruksi Norma Perlindungan Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan dalam Rangka Pembaruan Hukum Jaminan Nasional*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji kelemahan pengaturan perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang belum berbasis nilai keadilan, serta menawarkan rekonstruksi norma dalam kerangka pembaruan hukum jaminan nasional. Dengan metode penelitian hukum normatif dan pendekatan perundang-undangan, konseptual, serta kasus, studi ini menemukan bahwa disharmoni regulasi, ambiguitas kedudukan risalah lelang dan lemahnya mekanisme eksekusi pengosongan menempatkan pembeli beritikad baik pada posisi rentan. Rekonstruksi diusulkan melalui penguatan kedudukan risalah lelang, penegasan tanggung jawab kreditur, penyempurnaan nilai limit, mediasi pra-lelang, mekanisme kompensasi dan kodifikasi dalam Undang-Undang Lelang Nasional berbasis nilai keadilan Pancasila.

Kata Kunci: Eksekusi Hak Tanggungan, Hukum Jaminan Nasional, Keadilan, Perlindungan Pembeli Lelang, Rekonstruksi Norma

ABSTRACT

This study examines the weaknesses of the regulatory framework governing the protection of auction buyers in mortgage executions, which remains insufficiently grounded in substantive justice and proposes a normative reconstruction within the framework of national security law reform. Using normative legal research with statutory, conceptual and case approaches, it finds that regulatory disharmony, ambiguous legal status of auction minutes and ineffective eviction mechanisms place bona fide purchasers in a structurally vulnerable position. The reconstruction proposed strengthens the executorial force of auction minutes,

clarifies creditor liability, refines reserve price rules, institutionalises pre-auction mediation, introduces layered compensation schemes and codifies these protections in a justice-oriented National Auction Act.
Keywords: Auction Buyer Protection, Justice, Mortgage Execution, National Security Law, Normative Reconstruction

A. PENDAHULUAN

Sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia memiliki peran yang sangat strategis dalam menopang keberlangsungan aktivitas perekonomian nasional, khususnya dalam mendukung fungsi intermediasi perbankan. Lembaga hak tanggungan sebagai instrumen jaminan atas tanah dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah merupakan tulang punggung dari sistem perkreditan yang sehat.[1] Pengaturan hak tanggungan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), yang lahir sebagai amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk mewujudkan unifikasi hukum jaminan kebendaan di Indonesia. Melalui UUHT, kreditur diberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) di antara kreditur-kreditur lainnya, sehingga apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), kreditur memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum guna mengambil pelunasan piutangnya.[2]

Mekanisme eksekusi hak tanggungan melalui lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT pada dasarnya merupakan prosedur *parate eksekusi* yang memberikan kemudahan bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang dan melelahkan.[3] Ketentuan ini secara teoritis memberikan kepastian hukum bagi kreditur sekaligus perlindungan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi lelang, termasuk pembeli lelang selaku pihak ketiga yang mana beritikad baik. Namun demikian,

---

[1] Ivan Yosa Ari Ramadita dan Yunanto, *Analisis Pelaksanaan Lelang sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol.5, No.2 (2023).

[2] Mia Septianingrum dan Budi Santoso, *Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang terhadap Pemenang Lelang pada Saat Penyerahan Obyek*, Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.9, No.2 (2025).

[3] Nur Rizki Siregar dan Mohamad Fajri Mekka Putra, *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*, Jurnal USM Law Review, Vol.5, No.1 (2022).

dalam praktiknya, mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan kerap menimbulkan sengketa yang kompleks, terutama berkaitan dengan upaya debitur atau pihak ketiga yang menghalangi penguasaan objek lelang oleh pembeli yang telah sah memenangkan lelang.[4] Kondisi ini mencerminkan adanya jurang (*gap*) yang signifikan antara norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan dengan realitas penegakan hukum di lapangan, sehingga menimbulkan pertanyaan mendasar tentang efektivitas perlindungan hukum bagi pembeli lelang di Indonesia.

Pembeli lelang yang beritikad baik secara hukum merupakan pihak yang seharusnya mendapatkan perlindungan penuh dari negara, baik secara preventif maupun represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui pengaturan prosedur lelang yang ketat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sedangkan perlindungan represif diberikan melalui mekanisme eksekusi pengosongan objek lelang oleh pengadilan.[5] Akan tetapi, berbagai penelitian menunjukkan bahwa pemenang lelang seringkali menghadapi hambatan nyata dalam menguasai fisik objek yang telah dibelinya secara sah, disebabkan oleh perlawanan debitur, gugatan pihak ketiga, maupun ketidakjelasan prosedur eksekusi pengosongan.[6]

Lebih lanjut, meskipun risalah lelang sebagai akta otentik telah diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah, kekuatan eksekutorialnya dalam praktik sering dilemahkan oleh berbagai gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan pihak debitur, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan bagi pembeli Lelang. Kondisi ini tidak hanya merugikan pembeli lelang secara individual, tetapi juga berpotensi menggoyahkan kepercayaan publik terhadap lembaga lelang sebagai mekanisme penyelesaian kredit bermasalah secara efisien.

---

[4] Nurhayati M. Sinaga, dkk., *Kepastian Hukum terhadap Pemenang Lelang dalam Lelang Agunan Bank (Studi Kasus pada Putusan Nomor 193/PDT.G/2019/PN.PTK)*, Jurnal Normatif, Vol.3, No.2 (2023).

[5] Andika Natanael Oroh, dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*, Themis: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.2 (2025).

[6] Arrol Vastie Prabamantya dan Soegianto, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Sengketa Penguasaan Objek oleh Debitur*, Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora, Vol.5, No.2 (2025).

Problematika perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari kelemahan mendasar dalam konstruksi norma yang ada. Salah satu akar permasalahannya terletak pada kenyataan bahwa dasar hukum utama penyelenggaraan lelang di Indonesia hingga saat ini masih mengacu pada *Vendu Reglement* (Staatsblad 1908 Nomor 189), sebuah produk hukum peninggalan kolonial Belanda yang telah berusia lebih dari satu abad dan jelas tidak lagi mampu mengakomodasi dinamika kebutuhan hukum masyarakat modern.[7] Pemerintah Indonesia sendiri telah mengakui ketidakrelevanan *Vendu Reglement* ini dan tengah menyiapkan Rancangan Undang-Undang (RUU) Perlelangan untuk menggantikannya sebagaimana telah diumumkan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN).[8] Absennya undang-undang lelang yang komprehensif dan bersifat nasional mengakibatkan kekosongan norma (*rechtsvacuum*) dalam berbagai aspek perlindungan pembeli lelang, terutama dalam hal penguasaan fisik objek lelang, tanggung jawab pejabat lelang atas informasi yang keliru, serta prosedur pembatalan lelang yang masih penuh ketidakpastian. Kekosongan norma ini pada gilirannya menjadi celah yang sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak beritikad baik untuk menghalangi hak-hak pembeli lelang yang sah.

Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan regulasi lelang terbaru sesungguhnya telah berupaya memberikan pembaruan dalam sistem penyelenggaraan lelang di Indonesia, termasuk pengakuan terhadap lelang elektronik (*e-auction*) melalui *e-marketplace auction*.[9] Namun, PMK tersebut justru memunculkan persoalan hukum baru yang serius, yaitu munculnya klausula yang menyamakan kutipan risalah lelang dengan Akta Jual Beli (AJB) untuk kepentingan balik nama. Hal ini menimbulkan ambiguitas norma yang signifikan,

[7] Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriyah, *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan*, Lex Renaissance, Vol.8, No.1 (2023).

[8] Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Pemerintah Rancang UU Perlelangan Menggantikan Vendu Reglement 1908*, diakses dari https://bphn.go.id/berita-utama/pemerintah-rancang-uu-perlelangan-menggantikan-vendu-reglement-1908, diakses pada 29 Juni 2026.

[9] Melisa Pranata dan David Hardjo, *Ambiguitas Frasa Akta Jual Beli dalam Risalah Lelang sebagai Dasar Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan kepada Bank*, Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Vol.3, No.3 (2025).

mengingat risalah lelang secara konseptual merupakan akta relaas yang dibuat oleh pejabat lelang, sedangkan AJB adalah akta para pihak (*partij acte*) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga keduanya memiliki karakter hukum yang berbeda dan tidak semestinya disamakan begitu saja.[13] Penyamaan ini berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum dalam proses pendaftaran hak atas tanah dan menimbulkan tumpang tindih kewenangan antara pejabat lelang dan PPAT. Kondisi disharmoni regulasi demikian semakin mempertegas urgensi dilakukannya rekonstruksi norma secara menyeluruh yang berorientasi pada nilai keadilan substantif bagi pembeli lelang.

Dari perspektif penegakan hukum, hambatan yang paling menonjol dihadapi pembeli lelang adalah sulitnya menguasai secara fisik objek lelang yang telah dibelinya. Dalam banyak kasus, debitur yang kalah dalam proses lelang tidak serta-merta mengosongkan dan menyerahkan objek lelang kepada pembeli, sehingga pembeli terpaksa mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri. Proses eksekusi pengosongan ini sendiri kerap berlarut-larut karena tidak adanya kepastian waktu dan besaran biaya, serta rentan terhadap berbagai upaya hukum dari debitur berupa perlawanan, banding, bahkan kasasi yang dapat memakan waktu bertahun-tahun. Situasi ini tidak hanya menimbulkan kerugian materiil yang besar bagi pembeli lelang yang telah membayar lunas harga lelang, tetapi juga bertentangan dengan asas efisiensi yang seharusnya menjadi roh dari lembaga lelang eksekusi. Penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan negara kepada pembeli lelang harus bersifat implementatif, bukan sekadar normatif di atas kertas, dengan mekanisme yang efektif mulai dari eksekusi pengosongan, mediasi, hingga ganti kerugian yang memadai.[10]

Urgensi pembaruan hukum jaminan nasional semakin mendesak mengingat kenyataan bahwa volume lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia dari tahun ke tahun terus meningkat seiring dengan meningkatnya kredit bermasalah (*non-performing loan*/NPL) di sektor perbankan. Setiap proses lelang yang berakhir dengan sengketa dan tidak memberikan kepastian hak bagi pembeli lelang tidak hanya menimbulkan kerugian individual, tetapi juga berimplikasi pada

[10] Ummi Maskanah, dkk., *Peran Hukum Lelang dalam Penyelesaian Sengketa Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*, Journal Justiciabellen, Vol.4, No.2 (2024).

melemahnya efektivitas sistem jaminan kebendaan secara keseluruhan.[11] Lemahnya sistem jaminan pada akhirnya akan berdampak pada meningkatnya risiko kredit perbankan, terhambatnya penyaluran kredit kepada masyarakat dan terganggunnya stabilitas sistem keuangan nasional. Dengan demikian, persoalan perlindungan pembeli lelang bukan semata-mata persoalan keperdataan yang bersifat individual, melainkan telah menjadi persoalan hukum ekonomi yang memiliki dampak sistemik terhadap perekonomian nasional dan karenanya memerlukan respons legislatif yang komprehensif dan berbasis nilai keadilan.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas topik perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan, namun dengan pendekatan dan cakupan yang berbeda dengan penelitian ini. Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Ulfi Maskanah, Dwi Edi Yudistira, Rini Nurdianti dan Eko Kusmawan (2024) menemukan bahwa sistem hukum lelang di Indonesia memerlukan perbaikan dalam penerapan peraturan yang lebih jelas dan konsisten guna memastikan keadilan dan transparansi bagi semua pihak, namun penelitian tersebut tidak menawarkan konstruksi norma baru yang bersifat rekonstruktif dan komprehensif.[12]

Kedua, penelitian Andika Natanael Oroh, Dedy A. Prasetyo dan Yudha Cahya Kumala (2024) menyimpulkan bahwa perlindungan hukum preventif dan represif yang ada saat ini belum mampu memberikan jaminan kepastian hak secara efektif kepada pembeli lelang, namun penelitian tersebut terbatas pada analisis normatif dan studi kasus tanpa melakukan upaya rekonstruksi norma berbasis nilai keadilan Pancasila secara menyeluruh.[13] Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada upaya melakukan rekonstruksi secara menyeluruh terhadap norma perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan nilai keadilan sebagai landasan aksiologis, sekaligus merumuskan desain norma baru yang dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam penyusunan RUU Perlelangan Nasional yang sedang dalam proses pembentukan sesuatu yang belum pernah dilakukan oleh penelitian-penelitian sebelumnya.

---

[11] Indah Mayasari, dkk., *Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Ahli Waris Pemilik Objek Hak Tanggungan*, Caselaw: Journal of Law, Vol.6, No.1 (2025).

[12] Ummi Maskanah, dkk., *Op.Cit.*.

[13] Andika Natanael Oroh, dkk., *Op.Cit.*.

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif dengan karakter rekonstruktif, yang menempatkan hukum sebagai sistem norma yang dikaji melalui analisis mendalam terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan doktrin hukum terkait perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menelaah kelemahan pengaturan positif serta pola putusan pengadilan yang menimbulkan ketidakpastian dan ketidakadilan bagi pembeli lelang beritikad baik.[14] Pendekatan tersebut kemudian dipadukan dengan analisis nilai keadilan yang bersumber dari Pancasila dan teori keadilan John Rawls, sehingga memungkinkan perumusan rekonstruksi norma yang tidak hanya konsisten secara yuridis, tetapi juga selaras dengan keadilan substantif dalam sistem hukum nasional.[15] Dengan demikian, metode penelitian ini dipilih agar mampu menghasilkan konstruksi norma baru yang sistematis, koheren dan dapat dipertanggungjawabkan secara teoritik maupun praksis dalam kerangka pembaruan hukum jaminan nasional.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, terdapat permasalahan hukum yang nyata dan mendesak untuk diselesaikan. Regulasi perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang berlaku saat ini belum sepenuhnya mencerminkan nilai keadilan substantif, masih mengandung kekosongan norma, disharmoni regulasi dan ketidakefektifan penegakan hukum yang secara akumulatif merugikan pembeli lelang beritikad baik. Kondisi ini mendorong perlunya dilakukan pengkajian mendalam terhadap konstruksi norma yang ada guna menemukan model rekonstruksi yang dapat menjawab persoalan-persoalan yang telah diuraikan. Pembaruan hukum jaminan nasional yang responsif, progresif dan berkeadilan merupakan keniscayaan dalam rangka memperkuat kepercayaan publik dan iklim investasi di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki pertanyaan penelitian sebagai berikut:

---

[14] M Yahya Wahyudin dan Tate AB, *Artificial Intelligence and the Digital Transformation of Islamic Marriage Registration in Indonesia*, Indonesian Journal of Digital Islamic Studies, Vol.1, No.2 (2025).

[15] Uu Nurul Huda dan M. Yahya Wahyudin, *The Ideal and Reality of Election Law Enforcement in Indonesia*, Law Development Journal, Vol.8, No.2 (2026).

1. Bagaimana kelemahan-kelemahan norma perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dalam sistem hukum jaminan nasional yang berlaku saat ini?
2. Mengapa norma perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang ada belum mencerminkan nilai keadilan?
3. Bagaimana rekonstruksi norma perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang berbasis nilai keadilan dalam rangka pembaruan hukum jaminan nasional?

B. PEMBAHASAN

1. Kelemahan Pengaturan Perlindungan Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang tidak Berbasis pada Nilai Keadilan

Pengaturan mengenai lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia secara normatif tampak sudah menyediakan kerangka perlindungan bagi para pihak, termasuk pembeli lelang sebagai pihak ketiga yang beritikad baik. Namun, berbagai penelitian mutakhir menunjukkan bahwa konstruksi pengaturannya masih berpusat pada kepentingan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama, sehingga posisi pembeli lelang tidak memperoleh jaminan keadilan yang seimbang ketika muncul sengketa atas objek lelang.[16] Pengaturan yang berlapis antara UU Hak Tanggungan, peraturan lelang dan hukum acara perdata menghasilkan sistem yang lebih menonjolkan kepastian prosedural bagi kreditur, tetapi mengabaikan perlindungan substantif bagi pembeli lelang yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya sesuai prosedur.[17] Dengan demikian, kelemahan utama yang tampak adalah belum adanya paradigma perlindungan yang menempatkan pembeli lelang beritikad baik sebagai subjek yang harus dilindungi secara aktif oleh negara.

Secara historis, kerangka hukum lelang di Indonesia masih bertumpu pada *Vendu Reglement* (Staatsblad 1908 No. 189) sebagai dasar utama,

[16] Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriyah, *Op.Cit.*.
[17] Mia Septianingrum dan Budi Santoso, *Op.Cit.*.

yang merupakan produk hukum kolonial dan belum sepenuhnya disesuaikan dengan perkembangan hukum nasional dan nilai-nilai Pancasila.[18] Meskipun telah ada berbagai peraturan menteri keuangan sebagai petunjuk pelaksanaan lelang, tidak adanya undang-undang lelang yang komprehensif menyebabkan norma-norma perlindungan terhadap pembeli lelang tersebar secara parsial dan tidak terintegrasi.[5] Kondisi ini mengakibatkan terjadinya kekosongan dan tumpang tindih norma, misalnya ketika terjadi benturan antara ketentuan lelang, hukum acara eksekusi dan hukum pertanahan, yang justru sering dimanfaatkan oleh pihak yang kalah untuk menggugat keabsahan lelang. Akibatnya, pembeli lelang beritikad baik terjebak dalam situasi ketidakpastian hukum yang berkepanjangan, yang jelas tidak selaras dengan prinsip keadilan sosial.

Kelemahan lain yang menonjol adalah disharmoni pengaturan antara UU Hak Tanggungan, peraturan pelaksanaan lelang (termasuk PMK terbaru) dan hukum acara perdata dalam hal mekanisme eksekusi dan perlindungan para pihak. Penelitian menunjukkan bahwa perbedaan titik tekan antara instrumen-instrumen ini—sebagian berorientasi pada efisiensi pelunasan piutang, sebagian lain berorientasi pada formalitas prosedur menyebabkan ketiadaan standar keadilan yang konsisten bagi pembeli lelang. Dalam praktik, hal ini tampak ketika pengadilan mengabulkan gugatan pembatalan lelang atau gugatan perbuatan melawan hukum tanpa memberikan skema ganti rugi yang memadai kepada pembeli lelang, padahal pembeli telah memenuhi seluruh prosedur yang ditetapkan regulasi. Fragmentasi pengaturan tersebut pada akhirnya menempatkan pembeli lelang dalam posisi "korban" dari ketidaksinkronan sistem hukum sendiri.[19]

Aspek yang sangat krusial terkait ketidakberpihakan pada nilai keadilan ialah kedudukan risalah lelang dan hubungan normatifnya dengan Akta Jual Beli (AJB). Penelitian terbaru menunjukkan bahwa pengaturan yang menyamakan kutipan risalah lelang sebagai dasar penyerahan hak milik setara AJB sendiri menimbulkan ambiguitas konseptual dan praktis,

[18] Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriyah, *Op.Cit.*.
[19] Indah Mayasari dkk., *Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Debitur*, Caselaw: Jurnal Hukum, Vol.2, No.2 (2024).

karena risalah lelang adalah akta *relaas* pejabat lelang, sementara AJB adalah akta para pihak di hadapan PPAT.[20] Ambiguitas ini membuka ruang bagi sengketa baru dalam proses pendaftaran tanah, termasuk keberatan dari pihak yang menganggap prosedur formil perpindahan hak tidak terpenuhi secara utuh.[12] Ketiadaan penjelasan normatif yang tegas mengenai batas dan konsekuensi hukum kedudukan risalah lelang tersebut berimplikasi langsung pada ketidakpastian perlindungan hak pembeli lelang sebagai pemilik baru.

Dari perspektif perlindungan pembeli beritikad baik, kelemahan pengaturan tampak pada absennya norma eksplisit yang memberikan prioritas perlindungan kepada pembeli lelang ketika terjadi benturan dengan kepentingan debitur atau pihak ketiga. Analisis terhadap putusan-putusan pengadilan menunjukkan bahwa meskipun asas itikad baik sering disebut, hakim belum memiliki pedoman normatif yang kuat untuk secara konsisten memposisikan pembeli lelang sebagai pihak yang harus dilindungi secara preferen.[21] Beberapa kajian bahkan menegaskan bahwa pengaturan yang ada cenderung menempatkan pembeli lelang dan debitur pada posisi yang sama-sama harus menanggung risiko, padahal secara moral dan yuridis, debitur berada pada posisi pihak yang telah cidera janji.[22] Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip keadilan korektif, di mana kerugian seharusnya lebih banyak dibebankan pada pihak yang melanggar kewajibannya, bukan pada pihak ketiga beritikad baik.[16]

Kelemahan berikutnya merupakan konsekuensi dari pengaturan eksekusi pengosongan yang lebih berpihak pada perlindungan "formil" hak debitur daripada keadilan substantif bagi pembeli lelang. Berbagai studi mencatat bahwa pembeli lelang sering kali tidak dapat menguasai objek lelang karena debitur menolak mengosongkan objek, sementara prosedur permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan yang berlangsung lama,

---

[20] Melisa Pranata dan David Hardjo, *Op.Cit.*.

[21] Muhammad Luthfi Yandi, dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025).

[22] Nurhayati M. Sinaga, dkk., *Op.Cit.*.

mahal dan rentan terhadap berbagai upaya hukum yang bersifat mengulur waktu.[23] Secara normatif, memang tersedia instrumen eksekusi pengosongan, namun ketiadaan tenggat waktu yang jelas, standar biaya dan sanksi tegas bagi debitur yang menghalangi eksekusi, menyebabkan perlindungan tersebut hanya bersifat deklaratif. Dengan kata lain, pengaturan yang tidak memberikan prioritas penyelesaian cepat dan efektif bagi pembeli lelang telah mengabaikan aspek keadilan prosedural dan keadilan hasil.

Kondisi menjadi semakin berat bagi pembeli lelang ketika gugatan pembatalan lelang dikabulkan tanpa adanya mekanisme *restorative* yang adil terhadap posisi pembeli. Penelitian mengenai praktik pembatalan lelang menunjukkan bahwa pembeli lelang beritikad baik kerap tidak memperoleh penggantian kerugian yang setara dengan kerugian yang dialaminya, baik dari sisi finansial, waktu, maupun kehilangan kesempatan ekonomi. Kerangka pengaturan yang ada lebih menekankan pada pemulihan posisi debitur atau pembenahan prosedur lelang, tetapi tidak memuat skema kompensasi yang jelas dan tegas bagi pembeli lelang bila lelang dinyatakan batal karena kesalahan prosedural lembaga/lelang atau sengketa antara kreditur dan debitur. Hal ini memperlihatkan bahwa regulasi belum menerapkan prinsip keadilan distributif maupun keadilan korektif secara proporsional terhadap semua pihak yang terdampak.

Di ranah lelang elektronik (*e-auction*), kelemahan pengaturan juga berdampak pada perlindungan pembeli lelang. Penelitian tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menunjukkan bahwa pelaksanaan *e-auction* memang meningkatkan akses dan efisiensi, tetapi tidak diimbangi dengan pengaturan yang memadai mengenai transparansi informasi objek lelang, tanggung jawab penjual atas ketidaksesuaian objek dan mekanisme pengaduan yang efektif bagi pembeli.[24] Pengaturan nilai limit dan penggunaan nilai likuidasi, misalnya, lebih banyak dirancang dari perspektif kepentingan pelunasan piutang kreditur, sementara aspek kelayakan informasi dan kewajaran harga bagi pembeli kurang mendapat perhatian.

[23] Andika Natanael Oroh, dkk., *Op.Cit.*.
[24] Ivan Yosa Ari Ramadita dan Yunanto, *Op.Cit.*.

Kesenjangan ini menempatkan pembeli lelang pada posisi yang rentan terhadap asimetri informasi, yang dalam konteks keadilan kontraktual seharusnya dikoreksi melalui regulasi yang lebih protektif.

Jika ditelaah dengan menggunakan kacamata nilai keadilan Pancasila dan teori keadilan John Rawls, pola pengaturan yang ada memperlihatkan kecenderungan kuat ke arah legalisme prosedural, bukan keadilan substantif. Disertasi dan kajian rekonstruktif mengenai regulasi lelang eksekusi hak tanggungan menegaskan bahwa paradigma pengaturan saat ini lebih menekankan pada kepastian pelunasan piutang dan efisiensi eksekusi, ketimbang pada distribusi beban dan perlindungan yang adil bagi pihak yang posisinya paling lemah, yaitu pembeli lelang beritikad baik. Dalam perspektif Rawls, struktur dasar yang adil harus memastikan bahwa segala ketidaksetaraan justru memperbaiki posisi pihak yang paling dirugikan, bukan sebaliknya. Fakta bahwa pembeli Lelang yang telah memenuhi prosedur dan membayar lunas harga Lelang masih harus menanggung risiko batalnya lelang, lambannya eksekusi dan minimnya kompensasi, menunjukkan bahwa pengaturan yang berlaku belum selaras dengan prinsip keadilan sebagai *fairness* maupun keadilan sosial dalam Pancasila.

Secara keseluruhan, kelemahan-kelemahan di atas memperlihatkan bahwa pengaturan perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan belum dikonstruksi dengan basis nilai keadilan yang kokoh, baik dari sisi kepastian substansi norma, sinkronisasi antarregulasi, maupun efektivitas penegakannya. Norma-norma yang ada belum memberikan prioritas perlindungan kepada pembeli lelang beritikad baik sebagai pihak yang harus dilindungi dari konsekuensi kesalahan prosedural, kelalaian lembaga, atau sengketa antara kreditur dan debitur. Dengan demikian, diperlukan rekonstruksi norma yang secara eksplisit menggeser orientasi pengaturan dari sekadar menjamin pelunasan piutang kreditur menuju sistem yang menyeimbangkan kepastian hukum, kemanfaatan ekonomi dan keadilan substantif bagi pembeli lelang sebagai pilar penting dalam ekosistem hukum jaminan nasional.

2. Rekonstruksi Norma Perlindungan Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan dalam Pembaruan Hukum Jaminan Nasional

Rekonstruksi norma perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan merupakan sebuah keharusan yuridis yang tidak dapat ditunda lebih lama, mengingat kerangka hukum yang ada terbukti belum mampu mewujudkan keadilan substantif bagi pembeli lelang beritikad baik. Rekonstruksi dimaksud tidak sekadar berarti perbaikan teknis regulasi yang bersifat parsial, melainkan menghendaki perubahan paradigma fundamental dalam cara hukum memandang posisi pembeli Lelang dari sekadar pihak dalam transaksi menjadi subjek yang secara aktif dilindungi negara.[25] Landasan rekonstruksi ini harus bertumpu pada nilai keadilan Pancasila yang bersifat *rechtsidee*, yang menghendaki agar setiap norma hukum positif memancarkan prinsip keseimbangan, proporsionalitas dan perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah secara posisi hukum. Dengan kerangka pikir rekonstruktif tersebut, tawaran norma baru harus mampu menjembatani jurang antara kepastian prosedural yang selama ini menjadi keunggulan regulasi lelang dan keadilan substantif yang menjadi tuntutan masyarakat pencari keadilan.

Langkah rekonstruksi pertama yang fundamental ialah merekonstruksi paradigma hukum lelang dari sekadar instrumen pelunasan piutang kreditur menjadi instrumen pemindahan hak milik yang berkeadilan bagi semua pihak, termasuk pembeli lelang. Dalam kerangka pembaruan hukum jaminan nasional, hal ini mensyaratkan agar RUU Perlelangan yang sedang disiapkan secara tegas memuat bab khusus mengenai perlindungan pembeli lelang, bukan hanya klausula terpencar di berbagai pasal seperti yang terdapat dalam regulasi saat ini.[26]

---

[25] Taufik Pandan Winoto, *Rekonstruksi Regulasi Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan*, Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Semarang, 2025.

[26] Arikatul Faizah, dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Indonesia*, Birokrasi: Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara, Vol.4, No.2 (2026).

Pengaturan tersebut setidaknya memuat tiga norma inti, pertama, pengakuan eksplisit pembeli lelang beritikad baik sebagai subjek yang harus dilindungi secara prioritas; kedua, pembebanan tanggung jawab kepada penjual (kreditur/bank) atas keakuratan informasi objek lelang; dan ketiga, mekanisme kompensasi yang terukur bila lelang dibatalkan karena kesalahan lembaga atau pihak lain di luar pembeli. Urgensi kodifikasi norma-norma perlindungan ini semakin mendesak mengingat penelitian terbaru menunjukkan bahwa ketiadaan norma eksplisit demikian menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan kepercayaan publik terhadap institusi lelang negara.

Rekonstruksi norma kedua menyangkut penguatan kedudukan risalah lelang sebagai instrumen perpindahan hak yang memiliki kekuatan penuh dan tidak dapat dipersengketakan kecuali melalui mekanisme hukum yang sangat terbatas. Berbeda dari pengaturan yang ada saat ini yang mengandung ambiguitas antara risalah lelang dan AJB, rekonstruksi norma menghendaki agar risalah lelang yang diterbitkan KPKNL diberi daya laku (*executorial kracht*) yang setara dengan akta otentik tertinggi dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, sehingga tidak mudah dimentahkan hanya karena gugatan prosedural dari debitur yang tidak beriktikad baik. Penguatan ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum yang merupakan salah satu tiga pilar tujuan hukum bersama keadilan dan kemanfaatan sebagaimana dikembangkan oleh Gustav Radbruch dan diadaptasi dalam banyak kajian hukum jaminan di Indonesia.[27] Penelitian terbaru juga merekomendasikan agar pencantuman norma bahwa risalah lelang tidak dapat dibatalkan sepanjang pembeli beritikad baik dan prosedur lelang telah dipenuhi, diperkuat posisinya dari setingkat PMK menjadi setingkat undang-undang.

Rekonstruksi norma ketiga berkaitan dengan penguatan mekanisme eksekusi pengosongan objek lelang yang selama ini menjadi titik lemah paling nyata dalam sistem perlindungan pembeli. Berdasarkan kajian berbagai penelitian, rekonstruksi norma yang diperlukan adalah: pertama,

[27] Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriyah, *Op.Cit.*.

mengatur batas waktu maksimal bagi debitur untuk mengosongkan objek lelang (misalnya 30 hari sejak penyerahan risalah lelang) dengan ancaman sanksi yang tegas; kedua, menyederhanakan prosedur permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan agar dapat diselesaikan melalui mekanisme singkat tanpa sidang berulang; dan ketiga, mengatur bahwa segala biaya yang ditimbulkan dari penundaan eksekusi pengosongan oleh debitur yang tidak kooperatif dibebankan sepenuhnya kepada debitur yang bersangkutan.[28] Tanpa rekonstruksi mekanisme pengosongan yang tegas dan berkeadilan, perlindungan normatif bagi pembeli lelang hanya akan bersifat semu karena tidak dapat dieksekusi secara nyata di lapangan. Studi tentang efektivitas eksekusi hak tanggungan menegaskan bahwa reformasi regulasi dan percepatan proses eksekusi melalui penguatan peran pengadilan dan sistem administrasi eksekusi yang terintegrasi merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditunda.[29]

Rekonstruksi norma keempat yang sangat mendesak ialah pengaturan tanggung jawab kreditur sebagai penjual lelang atas keakuratan dan kelengkapan informasi mengenai objek lelang yang disampaikan kepada publik. Dalam kerangka e-auction, penelitian menunjukkan bahwa pembeli lelang kerap menjadi korban ketidaksesuaian antara informasi digital yang ditampilkan oleh bank dengan kondisi fisik aktual objek lelang, sementara PMK Nomor 122 Tahun 2023 hanya membatasi tanggung jawab pejabat lelang pada kebenaran formil dokumen, bukan pada kebenaran materiil informasi. Rekonstruksi norma yang diperlukan adalah pengaturan eksplisit bahwa kreditur sebagai penjual bertanggung jawab secara hukum baik perdata maupun administrative atas segala kerugian pembeli yang disebabkan informasi objek lelang yang tidak akurat, tidak lengkap, atau menyesatkan. Norma tanggung jawab informatif kreditur ini juga harus diiringi dengan kewajiban menyertakan laporan penilaian independen yang terverifikasi sebagai lampiran wajib dalam berkas pengumuman lelang, sebagaimana telah direkomendasikan dalam berbagai kajian terkini.

[28] Arrol Vastie Prabamantya dan Soegianto, *Op.Cit.*.
[29] Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriyah, *Op.Cit.*.

Rekonstruksi norma kelima menyentuh aspek pengaturan nilai limit lelang yang selama ini dinilai tidak berkeadilan karena cenderung ditetapkan berdasarkan kepentingan pelunasan piutang kreditur, tanpa mempertimbangkan kewajaran bagi pembeli maupun debitur. Penelitian mengenai implikasi penurunan nilai limit lelang menegaskan bahwa nilai limit yang tidak mencerminkan nilai pasar wajar berpotensi menimbulkan gugatan hukum dan dianggap tidak memenuhi rasa keadilan.[30] Rekonstruksi norma yang diperlukan adalah pengaturan bahwa nilai limit lelang harus ditetapkan berdasarkan penilaian penilai independen yang bersertifikat (*certified appraiser*), tidak boleh di bawah nilai likuidasi tanpa persetujuan pengadilan dan hasilnya diumumkan secara transparan kepada publik sebelum pelaksanaan lelang. Penguatan norma nilai limit ini merupakan bagian dari penerapan prinsip keadilan distributif dalam sistem lelang eksekusi, di mana distribusi hak dan kewajiban dilakukan secara proporsional terhadap semua pihak yang terdampak.

Rekonstruksi norma keenam berkaitan dengan pengintegrasian mekanisme mediasi pra-lelang sebagai prosedur wajib sebelum dilakukan eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang. Penelitian terkini tentang urgensi mediasi pra-lelang menyimpulkan bahwa mediasi pra-lelang dapat menjadi solusi preventif yang memperkuat perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditur dan debitur, sekaligus mengurangi beban pengadilan yang menanggung sengketa pasca-lelang.[31] Dalam konteks rekonstruksi perlindungan pembeli lelang, kewajiban mediasi pra-lelang justru berfungsi untuk memastikan bahwa ketika lelang dilaksanakan, semua sengketa substantif antara kreditur dan debitur telah diselesaikan terlebih dahulu, sehingga pembeli lelang tidak lagi menanggung risiko gugatan dari permasalahan hubungan kreditur-debitur yang seharusnya bukan urusannya. Rekonstruksi norma ini menghendaki sinkronisasi antara UUHT, peraturan lelang dan Peraturan Mahkamah Agung tentang mediasi sehingga tercipta satu ekosistem hukum yang saling menguatkan.

---

[30] Fidya Ramadhani Anwar, *Implikasi Penurunan Nilai Limit Lelang atas Suatu Objek Jaminan Hak Tanggungan*, Tesis, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2024.

[31] Frida Nurrahma Masturi, dkk., *Urgensi Mediasi Pra-Lelang dan Sinkronisasi Regulasi dalam Menjamin Kepastian Eksekusi Hak Tanggungan bagi Kreditor*, Kalamizu: Jurnal Sains, Sosial dan Studi Agama, Vol.1, No.3 (2025).

Rekonstruksi norma ketujuh menyangkut harmonisasi antara UU Hak Tanggungan dengan hukum acara perdata (HIR/RBg) dan regulasi lelang dalam hal batas-batas keabsahan gugatan debitur terhadap objek lelang yang telah diselesaikan. Disharmoni antara berbagai regulasi ini merupakan salah satu penyebab utama mengapa pembeli lelang masih rentan digugat meskipun telah menempuh seluruh prosedur secara benar. Rekonstruksi norma yang diperlukan adalah pengaturan tegas bahwa gugatan terhadap keabsahan lelang hanya dapat diajukan dalam jangka waktu tertentu (misalnya 90 hari sejak pengumuman lelang) dan hanya dapat dikabulkan apabila terbukti adanya pelanggaran substantif yang secara langsung merugikan penggugat, bukan sekadar pelanggaran prosedural yang tidak berdampak pada hak materiil pihak manapun. Norma pembatasan gugatan pasca-lelang semacam ini lazim diterapkan di berbagai negara sebagai instrumen perlindungan *bna fide purchaser* dalam sistem hukum properti modern.

Rekonstruksi norma kedelapan ialah pengaturan mekanisme kompensasi dan ganti rugi yang jelas, terukur dan dapat dieksekusi bagi pembeli lelang yang mengalami kerugian akibat pembatalan lelang, ketidaksesuaian objek, atau kegagalan penyerahan objek. Penelitian mengenai pembaruan hukum jual beli melalui lelang secara tegas merekomendasikan bahwa implikasi ganti kerugian harus diatur khususnya dalam hal pembatalan lelang agar memenuhi rasa keadilan dan memberikan kepastian bagi pembeli. Rekonstruksi norma ini mensyaratkan pengaturan skema kompensasi berlapis: pertama, kompensasi dari penjual (kreditur) apabila kerugian disebabkan oleh informasi yang tidak akurat atau kecacatan prosedur di sisi penjual; kedua, kompensasi dari negara (KPKNL) apabila kerugian disebabkan oleh kesalahan pejabat lelang; dan ketiga, kompensasi dari debitur apabila kerugian disebabkan oleh tindakan perlawanan yang terbukti tidak berdasar hukum. Dengan skema kompensasi berlapis yang proporsional ini, sistem lelang akan menjadi lebih berkeadilan karena setiap pihak menanggung konsekuensi atas kesalahannya masing-masing.

C. PENUTUP

Pengaturan perlindungan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan saat ini masih lemah dan belum berbasis nilai keadilan substantif. Norma yang tersebar di UUHT, peraturan lelang dan hukum acara perdata lebih menekankan kepastian pelunasan piutang dan formalitas prosedur, sehingga posisi pembeli lelang beritikad baik tetap rentan terhadap gugatan, kegagalan pengosongan dan minimnya kompensasi ketika terjadi pembatalan lelang atau sengketa pasca-lelang. Ambiguitas kedudukan risalah lelang, disharmoni antarregulasi, tidak adanya batas waktu dan sanksi tegas dalam eksekusi pengosongan, serta ketiadaan norma tanggung jawab penjual atas informasi objek lelang mempertegas bahwa sistem positif belum menempatkan pembeli lelang sebagai subjek yang secara aktif harus dilindungi negara. Kondisi ini bertentangan dengan prinsip keadilan sosial Pancasila dan keadilan sebagai *fairness* yang mensyaratkan perlindungan lebih besar bagi pihak yang paling dirugikan, dalam hal ini pembeli lelang beritikad baik.

Rekonstruksi norma yang ditawarkan bergerak pada dua level sekaligus: paradigma dan teknis normatif. Pada level paradigma, lelang eksekusi hak tanggungan harus dipahami bukan sekadar sarana pelunasan piutang, tetapi sebagai mekanisme pemindahan hak milik yang berkeadilan dan seimbang antara kreditur, debitur dan pembeli lelang, dengan pembeli beritikad baik ditempatkan sebagai subjek yang memperoleh prioritas perlindungan. Pada level teknis, rekonstruksi diwujudkan melalui penguatan kedudukan risalah lelang, pengaturan eksekusi pengosongan yang cepat dan efektif, kewajiban mediasi pra-lelang, penetapan nilai limit yang wajar dan transparan, tanggung jawab informasi pada kreditur sebagai penjual, serta skema kompensasi berlapis bila pembeli dirugikan. Semua norma baru tersebut idealnya dikodifikasi dalam Undang-Undang Lelang Nasional sebagai bagian integral dari pembaruan hukum jaminan nasional, sehingga tercipta sistem lelang eksekusi hak tanggungan yang selaras dengan nilai keadilan Pancasila, memberikan kepastian hukum bagi pembeli lelang, sekaligus tetap menjamin fungsi jaminan kebendaan bagi dunia usaha dan perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi Ilmiah

Azzahra, Salsabila Fathimah dan Siti Malikhatun Badriyah. *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan*. Lex Renaissance. Vol.8. No.1 (2023).

Faizah, Arikatul, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Indonesia*. Birokrasi: Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara. Vol.4. No.2 (2026).

Huda, Uu Nurul dan M. Yahya Wahyudin. *The Ideal and Reality of Election Law Enforcement in Indonesia*. Law Development Journal. Vol.8. No.2 (2026).

Maskanah, Ummi, dkk.. *Peran Hukum Lelang dalam Penyelesaian Sengketa Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*. Journal Justiciabellen. Vol.4. No.2 (2024).

Masturi, Frida Nurrahma, dkk.. *Urgensi Mediasi Pra-Lelang dan Sinkronisasi Regulasi dalam Menjamin Kepastian Eksekusi Hak Tanggungan bagi Kreditor*. Kalamizu: Jurnal Sains, Sosial dan Studi Agama. Vol.1. No.3 (2025).

Mayasari, Indah, dkk.. *Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Ahli Waris Pemilik Objek Hak Tanggungan*. Caselaw: Journal of Law. Vol.6. No.1 (2025).

Oroh, Andika Natanael, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*. Themis: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.2 (2025).

Prabamantya, Arrol Vastie dan Soegianto. *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Sengketa Penguasaan Objek oleh Debitur*. Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora. Vol.5. No.2 (2025).

Pranata, Melisa dan David Hardjo. *Ambiguitas Frasa Akta Jual Beli dalam Risalah Lelang sebagai Dasar Penyerahan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan kepada Bank*. Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum. Vol.3. No.3 (2025).

Ramadita, Ivan Yosa Ari dan Yunanto. *Analisis Pelaksanaan Lelang sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam. Vol.5. No.2 (2023).

Saputri, Mastura Ajeng, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan melalui E-Auction*. Innovative: Journal of Social Science Research. Vol.4. No.4 (2024).

Septianingrum, Mia dan Budi Santoso. *Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang terhadap Pemenang Lelang pada Saat Penyerahan Obyek*. Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.9. No.2 (2025).

Sinaga, Nurhayati M., dkk.. *Kepastian Hukum terhadap Pemenang Lelang dalam Lelang Agunan Bank (Studi Kasus pada Putusan Nomor 193/PDT.G/2019/PN.PTK)*. Jurnal Normatif. Vol.3. No.2 (2023).

Siregar, Nur Rizki dan Mohamad Fajri Mekka Putra. *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*. Jurnal USM Law Review. Vol.5. No.1 (2022).

Wahyudin, M Yahya dan Tate AB. *Artificial Intelligence and the Digital Transformation of Islamic Marriage Registration in Indonesia*. Indonesian Journal of Digital Islamic Studies. Vol.1. No.2 (2025).

Yandi, Muhammad Luthfi, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik sebagai Pemilik atas Sengketa Objek Tanah Hasil dari Penjualan Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

Karya Tulis

Anwar, Fidya Ramadhani. 2024. *Implikasi Penurunan Nilai Limit Lelang atas Suatu Objek Jaminan Hak Tanggungan*. Tesis. Makassar: Universitas Hasanuddin.

Winoto, Taufik Pandan. 2025. *Rekonstruksi Regulasi Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan*. Disertasi. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Website

Badan Pembinaan Hukum Nasional. *Pemerintah Rancang UU Perlelangan Menggantikan Vendu Reglement 1908*. diakses dari https://bphn.go.id/berita-utama/pemerintah-rancang-uu-perlelangan-menggantikan-vendu-reglement-1908. diakses pada 29 Juni 2026.

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.