

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG KAITANNYA DENGAN ADANYA CESSIE TERHADAP GUGATAN PEMILIK JAMINAN DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Dwi Agistin¹, Yudha Cahya Kumala², Permata Nauli Daulay³, Magister Kenotariatan Jayabaya⁴
2023010461064@pascajayabaya.ac.id¹, yudha.ck@gmail.com², magister.kenotariatan@pascajayabaya.ac.id⁴
Universitas Jayabaya

Abstrak: Seseorang tidak lepas dari kebutuhan keuangan, metode dalam mendapatkan tambahan keuangan melalui perjanjian kredit (perjanjian pokok) yang dibebani hak tanggungan (perjanjian aksesoir). Hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan, dalam praktiknya, piutang kreditor ini dapat dialihkan kepada pihak ketiga melalui mekanisme cessie sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setelah dilakukan cessie, sering kali muncul persoalan hukum saat kreditor baru (cessionaris) melakukan eksekusi atas objek jaminan. Sengketa yang timbul karena debitor atau pihak ketiga merasa tidak mendapat pemberitahuan, atau mempertanyakan keabsahan cessie. Adapun objek jaminan tetap dilelang dan dimenangkan oleh pihak ketiga sebagai pemenang lelang yang beritikad baik. Pasca lelang, kepemilikan pemenang lelang sering digugat oleh pemilik jaminan. Rumusan masalah penelitian ini yaitu Bagaimana Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kaitannya dengan adanya Cessie yang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang dan Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang kaitannya dengan adanya Cessie terhadap gugatan pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan Teori Lelang menurut Yahya Harahap dan Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dengan studi kepustakaan berdasarkan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier dan didukung dengan wawancara. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis serta Pendekatan Kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran Sistematis, Kontruksi Analogi dan konstruksi penghalusan hukum. Hasil penelitian menyimpulkan, bahwa cessie yang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang tidak menghalangi proses pelaksanaan lelang eksekusi, sepanjang telah memenuhi syarat formil (akta cessie, pemberitahuan kepada debitor, dan pencatatan di kantor pertanahan) serta syarat materil (adanya piutang yang sah dan masih dapat ditagih. Bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam lelang eksekusi hak tanggungan kaitannya dengan adanya cessie bertumpu pada tiga pilar utama yaitu keabsahan proses lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, keabsahan cessie berdasarkan hukum yang berlaku, serta itikad baik pemenang lelang sebagai pembeli yang sah, karena pemenang lelang berhak menikmati hak yang diberikan oleh hukum termasuk perlindungan hukum merupakan hak bagi pemenang lelang.

Kata Kunci: Cessie, Hak Tanggungan, Lelang.

Abstract: A person cannot escape financial needs, a method of obtaining additional finances through a credit agreement (principal agreement) burdened with a mortgage (accessory agreement). A mortgage is a material guarantee that gives a creditor a special position to obtain repayment of receivables from the sale of the collateral object. In practice, this creditor's receivables can be transferred to a third party through a cession mechanism as regulated in Article 613 of the Civil Code. After a cession is carried out, legal issues often arise when the new creditor (cessionary) executes the collateral object. Disputes arise because the debtor or third party feels they have not received notification, or questions the validity of the cession. The collateral object is still auctioned and won by a third party as the auction winner in good faith. After the auction, the ownership of the auction winner is often contested by the collateral owner. The formulation of the research problem is How is the Procedure for Implementing the Auction of Mortgage Rights Execution related to the existence of a Cessie carried out before the auction and How is the Legal Protection for the Auction Winner related to the

existence of a Cessie against the lawsuit of the Collateral owner in the Auction of Mortgage Rights Execution. In this study, the researcher uses the Auction Theory according to Yahya Harahap and the Legal Protection Theory according to Satjipto Rahardjo. The research method used in this study is a normative juridical research type, namely legal research with a literature study based on primary, secondary, and tertiary legal sources and supported by interviews. The research approaches used are the Legislative Approach, the Conceptual Approach, the Analytical Approach, and the Case Approach. The legal material collection technique is carried out by identifying and inventorying positive legal regulations, literature books, journals, and other legal material sources. The legal material analysis technique is carried out using grammatical interpretation, systematic interpretation, analogical construction, and legal refinement construction. The research results concluded that a cession made before the auction does not hinder the execution auction process, as long as it meets the formal requirements (cession deed, notification to the debtor, and recording at the land office) and material requirements (the existence of valid and collectible receivables). That legal protection for auction winners in mortgage execution auctions in relation to the existence of a cession rests on three main pillars, namely the validity of the auction process according to applicable legal provisions, the validity of the cession based on applicable law, and the good faith of the auction winner as a legitimate buyer, because the auction winner has the right to enjoy the rights granted by law, including legal protection which is a right for the auction winner.

Keywords: Assignment, Mortgage, Auction.

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan bermasyarakat yang bercermin pada Pasal 28 UUD 1945 bahwa Negara, memberikan jaminan atas perlindungan hak milik, perlakuan yang adil di hadapan hukum, serta jaminan kepastian hukum yang adil.

Dalam konteks jaminan, perjanjian kredit (perjanjian pokok) yang dibebani hak tanggungan (perjanjian aksesoir) merupakan jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan, khususnya benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan hak kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui lelang jika debitur wanprestasi. Dalam praktiknya, piutang kreditor ini dapat dialihkan kepada pihak ketiga melalui mekanisme cessie sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memungkinkan cessie melalui akta autentik. Setelah dilakukan cessie, sering kali muncul persoalan hukum saat kreditor baru (cessionaris) melakukan eksekusi atas objek jaminan. Sengketa yang timbul karena debitur atau pihak ketiga merasa tidak mendapat pemberitahuan, atau mempertanyakan keabsahan cessie itu sendiri. Adapun objek jaminan tetap dilelang dan dimenangkan oleh pihak ketiga sebagai pemenang lelang yang beritikad baik. Pasca lelang, kepemilikan pemenang lelang sering digugat oleh pemilik jaminan, sehingga menimbulkan sengketa hukum.

Sengketa yang terjadi setelah lelang menimbulkan kekhawatiran atas perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

Dalam penelitian ini, peneliti menelusuri beberapa contoh kasus posisi yang serupa terkait fenomena hukum yang terjadi, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 586 PK/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 515/PDT/2016/PT DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 375/PDT.G/2014/PN Jkt Pst. Bahwa pemenang lelang dengan itikad baik harus dilindungi.
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1763 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 360/Pdt/2019/PT MDN jo Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 42/Pdt.G/2018/PN Tbt. Bahwa pemenang lelang harus mendapat perlindungan hukum.
3. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 885/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel. Bahwa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang harus dilakukan.

Ketiga Putusan tersebut merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*).

Peneliti kemudian melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian terdahulu yang hampir sama untuk dijadikan pembandingan, yang antara lain sebagai berikut:

1. Tesis dengan Judul: Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Gugatan Dari Pihak Debitur, Oleh Arrol Vastie Prabamantya, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Tahun 2023, dengan kesimpulan perlindungan hukum bagi pemenang lelang akan dilindungi oleh undang-undang.
2. Tesis dengan Judul: Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Terhadap Hak Atas Tanah Yang dikuasai Debitur, oleh Walliyul Rahma, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Sumatera Utara, Tahun 2023, dengan kesimpulan bahwa pemenang lelang akan dilindungi oleh undang-undang.
3. Tesis dengan Judul: Perlindungan Hukum Pengalihan Piutang Kepada Pihak Ketiga (Cessie) Terhadap Jaminan Utang Debitur, oleh Farda Tamama Al Khikami, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Tahun 2024, dengan kesimpulan perlindungan hukum bagi pihak kreditor baru (cessionaris) dapat dilakukan.
4. Tesis dengan Judul: Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak atas Pelaksanaan Cessie dan Akibatnya terhadap Jaminan Hak Tanggungan, oleh Siti Indriyani, Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Islam Syekh Yusuf, Tangerang Tahun 2021, dengan kesimpulan perlindungan hukum bagi pihak yang melakukan pengalihan piutang secara cessie di lindungi oleh hukum.

5. Tesis dengan Judul: Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang karena Perlawanan Debitur, oleh Andika Oktavia, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Tahun 2022, dengan kesimpulan bahwa jika terjadi perlawanan oleh debitur dapat meminta penetapan pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas, dari kelima penelitian terdahulu yang menjadi pembeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, bahwa penelitian yang dilakukan oleh Arrol Vastie Prabamantya tidak menganalisa objek lelang berdasarkan cessie. Penelitian oleh Walliyul Rahma menganalisa tentang penguasaan objek lelang oleh debitur. Farda Tamama Al Khikami menganalisa tentang peralihan utang. Penelitian oleh Siti Indriyani menganalisa tentang Pelaksanaan Cessie dan Akibatnya terhadap Jaminan Hak Tanggungan. Penelitian oleh Andika Oktavia menganalisa tentang pemenang lelang yang tidak bisa menguasai objek lelang. Sedang peneliti menganalisa secara keseluruhan tentang, cessie, eksekusi, hak tanggungan, lelang, dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, Penulis akan melakukan penelitian dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG KAITANNYA DENGAN ADANYA CESSIE TERHADAP GUGATAN PEMILIK JAMINAN DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.**

METODE PENELITIAN

Metode penelitian digunakan untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode yang digunakan peneliti dalam penulisan penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kaitannya dengan adanya Cessie yang dilakukan sebelum pelaksanaan Lelang

Teori lelang menurut Yahya Harahap digunakan sebagai pisau analisis dalam menganalisa prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan kaitannya dengan adanya cessie yang dilakukan sebelum pelaksanaan Lelang.

Teori lelang menurut Yahya Harahap menyatakan bahwa penjualan di muka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

1. Penjualan barang yang bersifat private (milik seseorang atau korporasi) atau milik negara (eksekusi sita).
2. Dilakukan di muka umum, yang memerlukan pengumuman kepada publik atau undangan terbuka agar peserta dapat hadir.
3. Penawaran harga yang meningkat, dikenal sebagai *bij opbod*, yakni penawaran berulang yang terus menaik. Harahap juga menyertakan mekanisme persetujuan harga yang meningkat, serta

pendaftaran harga, yang bisa dimaknai sebagai lelang tertutup atau tender (bij openbare inschrijving) di mana peserta mendaftarkan harga secara tertulis tanpa lelang terbuka.

4. Peserta yang telah diberitahu atau diundang untuk hadir, dengan hak untuk menawar, menyetujui, atau mendaftarkan penawaran.
5. Kesempatan yang diberikan kepada siapa pun (serta persamaan hak antar peserta) tidak ada pemilihan pembeli sebelumnya.

Unsur-unsur tersebut menjadikan lelang sebagai sarana penjualan yang kompetitif, transparan, dan adil. Pendekatan teori lelang menurut Yahya Harahap memperluas hal ini dengan memasukkan aspek pendaftaran harga dan kesempatan penawaran yang diberitahukan sebelumnya, serta tetap mempertimbangkan konteks eksekusi pengadilan perdata.

Prosedur pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dalam mengajukan permohonan lelang atas kredit macet milik Debitur, Kreditur perlu melengkapi beberapa dokumen persyaratan untuk memohonkan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yaitu, Surat permohonan lelang. Surat pemberitahuan nomor rekening setoran hasil bersih lelang (dalam hal ini bendahara KPKNL menyetorkan hasil bersih lelang kepada Bank/Kreditur). Surat penunjukan pejabat penjual. Surat pernyataan pertanggungjawaban dari Penjual apabila dikemudian hari terdapat gugatan baik perdata maupun pidana dan pertanggungjawaban terhadap uang dwangsom. Surat penetapan/keterangan Nilai Limit. Surat pernyataan Nilai Limit berdasarkan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik disertai dengan nomor dan tanggal penilaian tersebut dilakukan. Satu bundle fotocopy laporan penilaian. Surat rincian hutang atau jumlah kewajiban Debitur. Fotopy perjanjian kredit yang telah di stempel sesuai asli. Sertifikat Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) jika debitur bukan pemilik jaminan. Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Surat peringatan 1. Surat peringatan 2. Surat peringatan 3/surat peringatan terakhir. Dalam hal pemohon lelangnya adalah cessionaris, maka wajib melampirkan akta pengalihan piutang dan surat pemberitahuan kreditur baru kepada debitur.

Untuk mengajukan permohonan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) semua persyaratan dokumen diatas harus lengkap serta semua dokumen fotocopy harus dilegalisir, jika ada persyaratan yang belum dilengkapi, maka permohonan lelang tidak dapat di terima. Dalam hal Nilai Limit lelang, Kreditur juga perlu mencantumkan nilai uang jaminan lelang sebesar 20 sd 50 % dari Nilai Limit yang ditentukan yang perlu di setor oleh calon peminat lelang ke Virtual Account bendahara penerimaan KPKNL. Jika telah melengkapi persyaratan diatas, maka kreditor dikenakan bea permohonan lelang sebesar 150.000 per debitur sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan. Setelah berkas permohonan di proses maka keluarlah surat Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Kantor Pertanahan dimana aset tersebut berada yang berguna untuk mengetahui riwayat tanah/tanah dan bangunan, selain itu juga Kreditur diharuskan membuat pengumuman lelang sebanyak dua kali, yang pertama adalah berupa selebaran dan yang kedua pengumuman di media cetak atau koran yang terbit di wilayah aset tersebut berada, lalu Kreditur juga harus memberitahukan hari dan tanggal pelaksanaan lelang kepada Debitur. Ketika lelang sudah dilaksanakan dan aset tersebut laku terjual, maka langkah selanjutnya yang dilakukan oleh pemenang lelang adalah mengambil Kuitansi Pelunasan. Pelunasan lelang dilakukan 5 hari kerja dan apabila lewat dari 5 hari kerja tersebut maka pemenang lelang/pembeli lelang dinyatakan wanprestasi dan uang jaminan yang telah disetorkan tersebut akan hangus dan masuk ke kas negara. Setelah kuitansi di buat, pemenang lelang diharuskan membayar BPHTB, kemudian Pejabat lelang KPKNL akan membuat Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi untuk balik nama di Kantor Pertanahan setempat, Kutipan Risalah Lelang ini merupakan akta otentik

dan dibuat di kertas sekuriti ber nomor seri dan bermaterai yang ditandatangani oleh Kepala KPKNL.

Adapun terkait Bagaimana cara mengikuti lelang secara online, para peserta dapat melakukan langkah sebagai berikut:

1. Registrasi/Pendaftaran. Sebelum mengikuti lelang calon peserta lelang harus melakukan registrasi terlebih dahulu. Namun bagi peserta lelang yang sudah mempunyai akun dapat langsung masuk ke aplikasi lelang Indonesia atau situs lelang.go.id. Untuk mendaftar, siapkan terlebih dahulu KTP, NPWP, E-mail, Nomor Handphone dan nomor rekening. Selanjutnya ikuti langkah-langkah berikut: Klik menu Daftar di laman utama. Isi formulir pendaftaran pengguna baru yaitu terdiri dari Nama Lengkap sesuai KTP, Alamat Email, No Handphone dan Password. Klik tombol Daftarkan Akun Saya. Email aktivasi yang berisi tautan aktivasi akun akan dikirim ke email yang didaftarkan sebelumnya. Buka email dan klik tautan “Aktifkan Akun Saya”. Pendaftaran berhasil. Selanjutnya untuk mengikuti lelang calon peserta lelang harus melengkapi persyaratan lelang yaitu mengisi data KTP, NPWP dan rekening bank guna kepentingan pengembalian uang jaminan apabila tidak berhasil memenangkan lelang di menu Persyaratan Lelang. Selanjutnya isi data-data pada form yang tersedia dan pastikan data diri yang diisi adalah valid. Proses pemeriksaan persyaratan lelang akan dilakukan oleh Pejabat Lelang di KPKNL yang telah dipilih saat mengisi data persyaratan lelang dan hasil verifikasi akan dikirimkan ke alamat email yang telah didaftarkan. Apabila seluruh persyaratan telah lengkap maka calon peserta lelang sudah dapat mengikuti lelang secara online diseluruh KPKNL di Indonesia.
2. Pilih Objek Lelang. Setelah memiliki akun lelang, calon peserta lelang dapat mengikuti lelang secara online diseluruh Indonesia. Masuk ke akun “Lelang Anda” dan pilih objek lelang atau lot lelang yang ingin diikuti. Setelah memilih objek lelang, klik ikut lelang, selanjutnya pilih Data KTP, Data NPWP dan Rekening Pengembalian dan checklist status keikutsertaan.
3. Menyetor uang jaminan lelang. Untuk mengikuti lelang atas objek barang yang diinginkan, Peserta Lelang harus menyetorkan sejumlah uang jaminan sesuai dengan yang telah ditentukan melalui virtual account yang telah didapatkan. Pembayaran uang jaminan lelang dapat dilakukan melalui ATM, Teller, Internet Banking dan sms banking. Selanjutnya setoran uang jaminan lelang akan divalidasi oleh penyelenggara lelang.
4. Melakukan penawaran lelang. Dalam melakukan penawaran lelang, penawaran yang diberikan harus lebih tinggi dari nilai limit yang ditentukan. Peserta Lelang bisa mengajukan penawaran berkali-kali hingga batas akhir penawaran lelang ditutup dengan penawaran selanjutnya lebih tinggi dari tawaran sebelumnya.
5. Membayar pelunasan lelang. Jika berhasil memenangkan lelang, maka Peserta Lelang harus melakukan pelunasan lelang dalam jangka waktu maksimal lima hari kerja dengan nominal yang sesuai dengan yang tercantum dalam aplikasi lelang. Pembayaran pelunasan juga ditujukan pada virtual account peserta lelang seperti saat menyetorkan uang jaminan lelang.

Penerapan teori lelang menurut Yahya Harahap dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 586 PK/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 515/PDT/2016/PT. DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 375/PDT.G/2014/PN. Jkt.Pst, berawal dari sengketa antara Jimmy Santoso selaku Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) melawan Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Pengelolaan Kekayaan Negara, NISP Sekuritas, PT Rindang Sejahtera Finance, serta pihak-pihak lain termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Sengketa ini berkaitan erat dengan objek jaminan berupa dua sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang didalilkan telah dialihkan secara tidak sah melalui mekanisme cessie piutang. Inti gugatan adalah permintaan agar segala bentuk pengalihan piutang dan rencana pelaksanaan lelang atas objek tersebut dinyatakan batal demi hukum, sekaligus memerintahkan pengembalian sertifikat kepada penggugat.

Jika dikaitkan dengan Teori Lelang, maka hal pertama yang relevan adalah bahwa pelelangan

yang sah harus memenuhi unsur-unsur: (1) dilakukan di muka umum, (2) ada penawaran harga yang makin meningkat atau pendaftaran harga, (3) pihak-pihak yang berkepentingan telah diundang atau diberitahu sebelumnya, dan (4) peserta diberikan kesempatan untuk menawar dan menyetujui harga. Dalam perkara ini, meskipun perkaranya secara langsung lebih menyoroti sengketa kepemilikan dan pengalihan hak melalui cessie, implikasi praktik lelang terlihat pada upaya pihak termohon (dalam hal ini melalui Kementerian Keuangan cq. DJKN) yang memiliki kewenangan melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan.

Namun, dari uraian putusan, penggugat menolak dasar hukum pelaksanaan lelang karena menilai pengalihan hak atas utang tidak sah dan sertifikat masih sah atas namanya. Dari perspektif Teori Lelang, tindakan melelang objek yang status kepemilikannya masih dalam sengketa dapat menghilangkan salah satu unsur penting, yakni kepastian hukum dan hak untuk menjual. Pelelangan yang dilakukan tanpa memastikan bahwa pihak penjual/lelang memiliki hak penuh atas objek akan mengakibatkan cacat hukum. Ini bertentangan dengan prinsip bahwa lelang adalah penjualan di muka umum yang harus berangkat dari hak milik atau hak tanggungan yang sah dari pihak penjual.

Selain itu, teori lelang menekankan adanya kesempatan yang adil bagi peserta. Dalam perkara ini, jika sertifikat belum dikembalikan kepada pemilik sah, maka publikasi dan undangan lelang tidak akan memberikan kesempatan yang setara, karena ada potensi pihak yang sesungguhnya berhak tidak dapat melindungi kepentingannya. Mahkamah Agung pada akhirnya menguatkan pandangan bahwa pengalihan yang cacat hukum tidak dapat menjadi dasar lelang yang sah. Putusan ini mengingatkan bahwa pelelangan harus dilandasi kepemilikan atau hak eksekusi yang tak terbantahkan, agar unsur-unsur teori lelang terpenuhi secara utuh.

Secara praktis, putusan ini menegaskan bahwa DJKN maupun balai lelang harus melakukan uji kelayakan hukum sebelum menerima permohonan lelang. Tanpa hal itu, pelelangan akan menimbulkan sengketa lanjutan dan berpotensi dinyatakan batal. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa lelang bukan hanya prosedur administratif, tetapi juga sarana penegakan kepastian hukum dalam transaksi publik.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 586 PK/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 515/PDT/2016/PT. DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 375/PDT.G/2014/PN. Jkt.Pst, memuat pertimbangan tentang asas *droit de suite* dan *droit de preference* dalam konteks hak tanggungan. Dalam perkara ini, Jimmy Santoso sebagai penggugat menggugat pihak-pihak yang telah melakukan pengalihan piutang secara berantai (*cessie*) terhadap utang pihak ketiga (Tergugat V) dengan jaminan dua sertifikat HGB miliknya. Penggugat memohon agar segala pengalihan tersebut dinyatakan tidak sah, dan meminta pengembalian sertifikat setelah ia membayar kewajiban hukum sebesar Rp. 231 juta, sesuai plafon yang tertera dalam akta hak tanggungan.

Asas *droit de suite* merupakan prinsip yang melekat pada hak kebendaan seperti hak tanggungan, yang memberi kewenangan bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan di tangan siapapun objek tersebut berada. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung mengakui keberadaan asas tersebut ketika menyatakan bahwa kewajiban hukum penggugat dalam menjamin utang Tergugat V “sesuai dengan asas *droit de suite*” hanya sebatas jumlah tertentu. Artinya, meskipun sertifikat HGB tersebut berada di tangan pihak lain melalui pengalihan piutang, hak tanggungan tetap melekat sampai kewajiban hukum dilunasi. Namun, penting dicatat, asas ini tidak memberikan pembenaran bagi pengalihan atau eksekusi yang dilakukan tanpa dasar hukum sah. Jika perikatan pengalihan piutang cacat hukum, hak untuk mengeksekusi objek jaminan pun dapat dipertanyakan.

Asas *droit de preference* merupakan hak yang dimiliki kreditur pemegang hak tanggungan untuk didahulukan pembayarannya dari hasil penjualan objek jaminan dibanding kreditur lainnya. Dalam perkara ini, pengadilan menetapkan batas kewajiban penggugat sebesar plafon yang tercantum, sehingga setiap pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan harus memperhatikan hak

preferensi kreditur pemegang hak tanggungan sesuai urutan peringkatnya. Putusan ini menunjukkan bahwa preferensi kreditur tidak bersifat absolut di luar plafon yang disepakati dalam akta, sehingga asas *droit de preference* harus dibaca bersama batasan kontraktual dan ketentuan undang-undang.

Dengan demikian, perkara ini mengajarkan bahwa *droit de suite* memastikan hak tanggungan tetap mengikuti objek dimanapun berada, sementara *droit de preference* menjamin kreditur pemegangnya mendapat pelunasan terlebih dahulu. Namun, keduanya tidak dapat digunakan untuk membenarkan pengalihan piutang atau eksekusi yang tidak sah. Mahkamah Agung melalui putusan ini menegaskan keseimbangan antara perlindungan hak kreditur dan perlindungan hak pemilik sah objek jaminan.

Penerapan teori lelang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1763 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 360/Pdt/2019/PT. MDN jo Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 42/Pdt.G/2018/PN. Tbt, berangkat dari gugatan Hernawati terhadap PT Bank Rakyat Indonesia (BRI), Kementerian Keuangan cq. DJKN, dan pihak terkait. Kasusnya berpusat pada kredit yang diajukan oleh suami penggugat (Turut Tergugat) ke BRI dengan jaminan dua sertifikat Hak Milik atas nama penggugat. Setelah terjadi kredit macet akibat kelalaian suami, BRI menyerahkan proses penagihan kepada DJKN yang kemudian berencana melelang objek jaminan.

Dalam hal ini teori lelang menjadi sangat relevan. Pelelangan eksekusi oleh DJKN dilakukan berdasarkan ketentuan bahwa kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dapat dieksekusi melalui penjualan umum. Unsur teori lelang yang terlihat jelas adalah undangan lelang melalui pengumuman, pelaksanaan di muka umum, dan adanya proses penawaran harga. Namun, penggugat menggugat rencana lelang tersebut dengan alasan bahwa jaminan merupakan harta bawaan sebelum pernikahan, sehingga tidak seharusnya digunakan untuk melunasi utang suami.

Dalam perspektif teori lelang, ini menyentuh aspek keabsahan subjek dan objek lelang. Lelang yang sah hanya dapat dilakukan jika objeknya dapat secara sah dijual oleh pihak yang berwenang. Apabila sertifikat atas nama penggugat, dan tidak ada persetujuan atau kuasa yang sah darinya untuk menjaminkan, maka hak tanggungan yang melekat pun dipertanyakan keabsahannya. Ini berarti unsur hak untuk menjual dalam teori lelang tidak terpenuhi.

Selain itu, teori lelang menggarisbawahi bahwa pihak-pihak harus mendapat kesempatan yang adil untuk berpartisipasi. Jika pemilik sah merasa tidak pernah menyetujui jaminan, maka pelelangan tidak memberi ruang yang adil bagi perlindungan haknya. Putusan ini menguatkan bahwa sebelum lelang dilaksanakan, validitas hak tanggungan dan persetujuan dari pihak berhak harus diverifikasi. Kegagalan melakukan verifikasi dapat mengakibatkan pelelangan batal demi hukum, meskipun secara prosedural lelang telah diumumkan dan diadakan sesuai mekanisme formal.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan menyangkut sengketa antara Hernawati (pemilik dua sertifikat Hak Milik) dan PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) bersama Kementerian Keuangan cq. DJKN, terkait rencana pelelangan objek jaminan akibat kredit macet suaminya. Kasus ini menjadi relevan untuk membahas asas *droit de suite* karena objek jaminan berupa hak milik atas nama penggugat telah dibebani hak tanggungan untuk menjamin kredit yang diajukan suami.

Droit de suite dalam konteks hak tanggungan berarti bahwa hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan tetap melekat pada objeknya walaupun kepemilikan berpindah tangan. Namun, dalam perkara ini, penggugat menegaskan bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuan atau kuasa untuk menjaminkan tanah dan bangunannya bagi utang suami. Jika benar demikian, pembebanan hak tanggungan dapat dipandang cacat hukum, sehingga asas *droit de suite* tidak dapat diberlakukan. Artinya, hak mengikuti hanya berlaku jika hak tanggungan lahir sah sesuai UU Hak Tanggungan (UUHT). Tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemilik sah, keberlakuan hak tanggungan patut dibatalkan, dan otomatis hak mengikuti kreditur menjadi gugur.

Di sisi lain, *droit de preference* mengatur bahwa kreditur pemegang hak tanggungan berhak didahulukan pembayarannya dari hasil penjualan jaminan. Dalam perkara ini, BRI sebagai kreditur

berkedudukan pada peringkat pertama untuk menerima hasil lelang. Namun, preferensi ini bersifat relatif, artinya hanya berlaku jika hak tanggungan yang menjadi dasar klaim preferensi sah dan tidak dibatalkan. Ketika penggugat berhasil membuktikan bahwa jaminan merupakan harta bawaan yang tidak sah dijaminakan untuk utang suami tanpa persetujuannya, maka hak preferensi BRI otomatis kehilangan dasar eksekusinya.

Kasus ini memperlihatkan bahwa baik *droit de suite* maupun *droit de preference* bukanlah hak yang kebal terhadap gugatan. Keduanya dapat dipatahkan jika prosedur pembebanan jaminan melanggar hukum. Dalam konteks ini, asas-asas tersebut memberikan perlindungan maksimal kepada kreditur hanya jika hak tanggungan lahir dari perjanjian yang sah dan memenuhi seluruh syarat formil dan materiil yang diatur undang-undang.

Penerapan teori lelang dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 885/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel, melibatkan penggugat Ir. Selo Adi melawan PT Wannamas Multi Finance, Balai Lelang Griya Larista, Badan Pertanahan Nasional, dan pihak terkait. Sengketa ini berawal dari perjanjian pembiayaan yang didalilkan cacat, di mana penggugat menuduh Tergugat I (perusahaan pembiayaan) telah melakukan pemotongan liar, mengenakan bunga di atas batas wajar, serta membebaskan hak tanggungan tanpa persetujuan sah. Setelah terjadi perselisihan, pihak pembiayaan mengirim surat pemberitahuan pendaftaran lelang terhadap objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan milik penggugat.

Teori lelang mensyaratkan bahwa pelelangan harus berangkat dari hak eksekusi yang sah. Jika hak tanggungan didasarkan pada akta yang cacat hukum, maka lelang kehilangan legitimasi, walaupun secara prosedural diumumkan di muka umum. Dalam kasus ini, adanya dugaan bahwa dokumen SKMHT, APHT, dan SHT tidak pernah diserahkan atau disepakati oleh penggugat berarti lelang tidak memenuhi unsur kepastian hak penjual.

Selain itu, unsur teori lelang terkait “kesempatan yang diberikan kepada peserta untuk menawar” tidak dapat berdiri sendiri tanpa keabsahan objek dan subjek. Dengan kata lain, pelelangan bukan hanya proses jual beli publik, tetapi harus menjamin bahwa pemenang lelang akan memperoleh hak yang bersih dan bebas dari sengketa. Jika lelang tetap dilakukan pada objek yang sedang disengketakan keabsahan pembebanan haknya, maka pemenang lelang berisiko kehilangan hak, dan hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam lelang.

Bahwa lelang tidak boleh digunakan sebagai sarana melegitimasi perikatan yang cacat hukum. Meskipun prosedur formal telah diikuti, pengadilan dapat membatalkan atau melarang lelang jika dasar hukumnya lemah atau melanggar hak pihak ketiga. Bagi praktik lelang di Indonesia, ini menjadi pelajaran bahwa kepatuhan pada teori lelang berarti memastikan integritas hukum dari awal, bukan hanya pada tahap pelaksanaan.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 885/Pdt.G/2021/PN. Jkt.Sel, merupakan sengketa antara Ir. Selo Adi dan PT Wannamas Multi Finance beserta pihak terkait, yang berawal dari pembiayaan konsumen dengan jaminan tanah dan bangunan milik penggugat. Penggugat mengklaim bahwa pembebanan hak tanggungan dilakukan tanpa persetujuan sah, disertai dugaan praktik pemotongan dana secara tidak wajar dan bunga di atas batas wajar. Sengketa memuncak ketika Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan pendaftaran lelang.

Asas *droit de suite* menjadi relevan karena hak tanggungan yang sah memungkinkan kreditur atau pihak yang memperoleh hak tagih (*cessionaris*) untuk mengeksekusi objek jaminan meski telah berpindah tangan. Namun, dalam perkara ini, penggugat berpendapat bahwa ia tidak pernah menandatangani SKMHT, APHT, maupun dokumen lain yang sah untuk membebaskan hak tanggungan. Jika benar, maka hak tanggungan itu tidak pernah lahir secara sah, sehingga hak mengikuti yang menjadi inti asas *droit de suite* tidak berlaku. Dengan kata lain, asas ini hanya dapat bekerja jika fondasi hukum hak tanggungan berdiri kokoh.

Sementara itu, *droit de preference* memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang

hak tanggungan untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan objek. Dalam perkara ini, PT Wannamas Multi Finance (atau penerus hak tagihnya) seharusnya menjadi kreditur preferen. Namun, jika pembebanan hak tanggungan terbukti cacat, maka kedudukan preferen tersebut gugur, dan kreditur hanya dapat menagih sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki prioritas pembayaran.

Putusan ini menunjukkan bahwa asas *droit de suite* dan *droit de preference* tidak dapat dijadikan tameng untuk melindungi eksekusi yang lahir dari perjanjian atau pembebanan jaminan yang cacat hukum. Hak mengikuti dan hak didahulukan bersifat aksesori terhadap hak tanggungan; jika hak tanggungan gugur, keduanya pun ikut lenyap. Oleh karena itu, perkara ini memperkuat pesan bahwa keabsahan formil dan materiil pembebanan hak tanggungan adalah syarat mutlak sebelum menerapkan dua asas tersebut dalam praktik eksekusi atau lelang.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo sebagai pisau analisis dalam mengkaji dan menganalisa fenomena hukum yang terjadi terkait Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kaitannya dengan adanya Cessie yang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang luas dari negara hukum, pada dasarnya perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif, perlindungan hukum preventif diartikan sebagai pencegahan sedangkan represif diartikan sebagai perlindungan hukum setelah terjadi pelanggaran.

Pelanggaran terhadap hak-hak keperdataan warga negara dalam konteks hubungan hukum utang-piutang, jaminan, dan eksekusi objek fidusia, yang keseluruhannya menguji sejauh mana negara dan lembaga hukum memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang dirugikan. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan bentuk pengayoman terhadap hak-hak asasi manusia dan bertujuan memastikan masyarakat dapat menikmati hak-haknya secara penuh. Perlindungan hukum ini mencakup dua bentuk: preventif dan represif. Ketiga putusan berikut memberikan ilustrasi nyata tentang kegagalan maupun keberhasilan kedua bentuk perlindungan hukum tersebut dalam praktik.

Bahwa pengalihan piutang (*cessie*) atas tanah yang menjadi objek jaminan dilakukan tanpa melibatkan atau mendapatkan persetujuan dari pemilik sah, Jimmy Santoso. Dalam kasus ini, negara gagal memberikan perlindungan hukum preventif karena proses *cessie* berlangsung tanpa verifikasi legalitas objek jaminan oleh pihak-pihak terkait, termasuk Kementerian Keuangan dan Kantor Pertanahan. Jimmy hanya memperoleh perlindungan hukum dalam bentuk represif ketika ia mengajukan gugatan dan memperoleh putusan yang membatalkan tindakan pengalihan tersebut. Ini sesuai dengan pandangan Satjipto bahwa hukum tidak boleh hanya hadir setelah pelanggaran terjadi, tetapi harus mampu mencegahnya sejak awal. Kegagalan perlindungan hukum preventif dalam kasus ini memperlihatkan kelemahan regulasi dan implementasi hukum dalam menjamin hak milik seseorang yang secara sah menguasai suatu objek kebendaan.

Bahwa permasalahan terletak pada penggunaan sertifikat tanah milik Hernawati sebagai jaminan kredit oleh mantan suaminya tanpa persetujuannya. Dalam hal ini, penerapan hukum jaminan dan prosedur kredit mengabaikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga, yaitu Hernawati, sebagai pemilik sah objek jaminan. Sebagaimana ditekankan Satjipto, hukum harus berpihak pada masyarakat lemah dan tidak semata-mata tunduk pada formalitas hukum. Fakta bahwa Hernawati harus menempuh jalur hukum untuk membatalkan proses lelang dan eksekusi atas tanahnya menunjukkan lemahnya perlindungan hukum preventif, disisi lain, putusan yang memenangkan Hernawati mencerminkan bentuk perlindungan hukum represif, meskipun baru terjadi setelah kerugian hampir menimpa dirinya. Oleh karena itu, kasus ini menyoroti pentingnya

penegakan hukum yang substantif dan humanistik sesuai semangat perlindungan hak individu.

Bahwa tindakan perusahaan pembiayaan yang menarik secara paksa kendaraan milik Selo Adi tanpa perintah pengadilan. Penarikan oleh debt collector tersebut merupakan bentuk pelanggaran serius terhadap hak milik dan asas due process of law. Dari kacamata Satjipto Rahardjo, tindakan ini merupakan bentuk kegagalan negara dalam memberikan perlindungan hukum preventif, karena tidak ada mekanisme kontrol yang mencegah perusahaan melakukan eksekusi secara sepihak. Selo Adi baru mendapatkan perlindungan hukum melalui upaya gugatan (represif), yang mencerminkan ketimpangan dalam akses terhadap keadilan. Dalam hal ini, pendekatan perlindungan hukum sangat relevan, karena menekankan bahwa hukum harus menjadi sarana pembebasan dari ketidakadilan dan bukan alat yang digunakan oleh pihak kuat untuk merugikan warga biasa. Penarikan kendaraan tanpa putusan pengadilan, meskipun mengacu pada perjanjian fidusia, tidak dapat dibenarkan secara hukum dan etika, serta mencederai prinsip perlindungan hukum yang seharusnya hadir sejak sebelum pelanggaran terjadi.

Bahwa masih lemahnya sistem hukum Indonesia dalam mewujudkan perlindungan hukum preventif yang memadai. Meskipun para penggugat akhirnya memperoleh bentuk perlindungan hukum represif melalui putusan pengadilan, proses panjang yang mereka tempuh menunjukkan bahwa akses terhadap keadilan masih mahal dan tidak otomatis. Teori perlindungan hukum menekankan pentingnya kehadiran hukum yang substantif, berpihak pada kemanusiaan, dan responsif terhadap kondisi sosial masyarakat.

B. Analisis Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang kaitannya dengan adanya Cessie terhadap gugatan pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo sebagai pisau analisis dalam menganalisa fenomena hukum terkait Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang kaitannya dengan adanya Cessie terhadap gugatan pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang luas dari negara hukum, pada dasarnya perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif, perlindungan hukum preventif diartikan sebagai pencegahan sedangkan represif diartikan sebagai perlindungan hukum setelah terjadi pelanggaran.

Implementasi teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dalam kasus posisi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 586 PK/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 515/PDT/2016/PT. DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 375/PDT.G/2014/PN. Jkt.Pst. Perkara bermula dari peralihan piutang (cessie) terkait objek sengketa yang menimbulkan kerugian bagi Jimmy Santoso selaku Penggugat. Jimmy memohon agar pengalihan piutang dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum karena tidak melibatkan atau menyebutkan status hukum kepemilikan yang sah atas jaminan. Dalam konteks ini, teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo untuk menilai dan mengkritisi proses pengalihan piutang yang dilakukan secara administratif namun berpotensi merugikan pemilik hak sesungguhnya.

Bahwa perlindungan hukum tidak hanya bersifat formalistik, melainkan harus memberikan pengayoman yang nyata terhadap pihak yang dirugikan. Dalam kasus ini, Jimmy Santoso merasa bahwa hak miliknya atas sertifikat tanah telah disalahgunakan dalam proses pengalihan piutang. Padahal, sebagai pemilik yang sah, Jimmy seharusnya mendapatkan perlindungan preventif dari negara agar tanahnya tidak dijadikan objek peralihan tanpa persetujuannya. Namun kenyataannya, lembaga-lembaga yang terlibat, termasuk instansi negara, justru membiarkan proses cessie tersebut berlangsung tanpa memverifikasi kebenaran data kepemilikan, yang pada akhirnya menyebabkan

timbulnya konflik hukum.

Perlindungan hukum preventif sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto seharusnya sudah dapat ditegakkan pada tahap awal, yakni ketika akan dilakukan pengalihan hak tagih melalui cessie. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan sebagai Tergugat VI, serta para pemegang cessie (Tergugat I sampai IV), mestinya menelaah dan memverifikasi status kepemilikan objek jaminan. Apabila langkah preventif ini dijalankan dengan benar, maka tidak akan terjadi pengalihan piutang secara bertahap yang justru memperpanjang rangkaian pelanggaran hukum.

Pada sisi lain, bentuk perlindungan hukum represif dalam perkara ini muncul ketika Jimmy akhirnya mengajukan gugatan dan mendapatkan putusan Mahkamah Agung yang menguatkan klaimnya. Putusan tersebut memerintahkan para tergugat untuk mengembalikan sertifikat tanah yang semula dijadikan jaminan tanpa sepengetahuan penggugat. Perlindungan represif ini menjadi pembelaan terakhir bagi Jimmy untuk mendapatkan kembali hak-haknya yang dirampas. Hal ini sejalan dengan pendapat Satjipto bahwa perlindungan hukum represif bertujuan untuk memulihkan kembali kondisi hukum yang telah dilanggar.

Namun, dari sudut pandang teori perlindungan hukum, keberhasilan Jimmy melalui mekanisme represif ini bukanlah suatu kebanggaan hukum. Justru menunjukkan bahwa sistem hukum gagal mencegah pelanggaran sejak awal. Satjipto menekankan bahwa hukum seharusnya tidak bekerja setelah terjadi kerusakan, melainkan hadir sebelum masalah muncul. Kritik terhadap hukum yang normatif sangat tepat diterapkan pada kasus ini, karena meskipun akhirnya Jimmy menang, namun proses panjang yang dilalui menunjukkan lemahnya sistem perlindungan preventif yang semestinya dimiliki oleh negara hukum.

Bahwa hukum harus memiliki keberpihakan kepada individu yang menjadi korban, bukan sekadar menjadi alat pembenaran prosedur administratif. Teori perlindungan hukum memandang bahwa hukum harus mampu melihat realitas sosial di balik fakta hukum, termasuk dalam hal ini bagaimana aset pribadi digunakan secara tidak sah sebagai objek peralihan utang. Dengan demikian, teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo memberikan kerangka berpikir kritis untuk menilai bahwa praktik-praktik seperti ini harus dicegah melalui tata kelola hukum yang berpihak pada keadilan, bukan sekadar legalitas.

Asas *droit de suite* atau hak mengikuti merupakan asas yang melekat pada hak kebendaan, terutama dalam konteks hak jaminan seperti hipotik dan fidusia. Asas ini memberi hak kepada kreditur untuk mengikuti objek jaminan ke tangan siapa pun benda itu berpindah, selama benda tersebut masih menjadi objek jaminan. Asas *droit de suite* tampak dalam proses pengalihan piutang (*cessie*) yang melibatkan objek jaminan berupa sertifikat tanah. Meskipun terjadi pengalihan hak tagih dari satu kreditur ke kreditur lain, sertifikat tanah tetap menjadi objek jaminan yang diikuti oleh hak para kreditur baru. Namun, karena pengalihan ini dilakukan tanpa keterlibatan pemilik sah (Jimmy Santoso), asas tersebut justru melahirkan konflik. Seharusnya, asas "*droit de suite*" diimbangi dengan prinsip kehati-hatian dan validasi legalitas penguasaan objek, bukan dijadikan dalih untuk mengesampingkan hak pihak ketiga yang tidak terkait langsung dengan perjanjian kredit.

Sedangkan asas "*droit de preference*" memberi kedudukan istimewa bagi kreditur tertentu berdasarkan hak jaminan yang dimilikinya. Dalam perkara Jimmy Santoso, para pemegang *cessie* dianggap memiliki hak mendahului terhadap hasil eksekusi objek jaminan. Namun, persoalan timbul ketika sertifikat tanah tersebut bukan milik debitur yang sah, melainkan milik Jimmy. Ini menunjukkan penyimpangan terhadap prinsip "*droit de preference*" karena hak istimewa tidak dapat diterapkan terhadap objek yang sejak awal tidak sah dijamin. Maka dari itu, perlindungan hukum seharusnya hadir untuk membatalkan posisi preferen tersebut demi menjaga keadilan substantif.

Penerapan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dalam sengketa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1763 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 360/Pdt/2019/PT. MDN jo Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 42/Pdt.G/2018/PN.

Tbt. Sengketa antara Hernawati dan PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) serta instansi negara lainnya mengenai fasilitas kredit yang mengatasnamakan jaminan atas tanah dan bangunan milik pribadi Hernawati, yang digunakan sebagai jaminan hutang oleh mantan suaminya, Bambang. Dalam perkara ini, Hernawati menolak proses eksekusi atau lelang atas tanah miliknya karena ia merasa tidak pernah memberikan persetujuan atas perjanjian kredit dan pencantuman jaminan tersebut. Kasus ini secara substansial mengandung unsur pelanggaran terhadap hak milik dan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas kredit yang seharusnya tunduk pada prinsip perlindungan hukum preventif dan represif, sebagaimana ditekankan dalam teori perlindungan hukum.

Dalam kerangka perlindungan hukum, tindakan penggunaan jaminan atas nama Hernawati tanpa persetujuannya merupakan bentuk pelanggaran hak yang nyata terhadap seseorang. Perlindungan hukum preventif seharusnya telah bekerja sejak awal ketika pihak bank memproses pemberian kredit dan mengadministrasikan jaminan. Dalam konteks ini, lembaga keuangan memiliki kewajiban moral dan hukum untuk memastikan bahwa setiap jaminan yang dicantumkan dalam perjanjian kredit benar-benar disetujui oleh pihak yang memiliki hak atas objek tersebut. Ketika bank tidak melakukan verifikasi secara memadai dan hanya bergantung pada formalitas dokumen, maka hukum gagal berperan secara preventif.

Hernawati sebagai pihak yang dirugikan dalam perkara ini berada pada posisi yang lemah, perlindungan hukum harus berpihak pada yang lemah dan tidak semata-mata tunduk pada mekanisme legalitas yang kaku. Fakta bahwa sertifikat tanah atas nama Hernawati dapat dijadikan jaminan kredit tanpa persetujuan langsung dari dirinya menunjukkan lemahnya kontrol dan pengawasan oleh lembaga pemberi kredit. Dalam kacamata teori hukum progresif, hukum seharusnya tidak hanya menjadi alat formal pengaturan, tetapi harus mampu mengidentifikasi dan mencegah potensi ketidakadilan sejak dini.

Perlindungan hukum represif dalam kasus ini muncul setelah Hernawati menggugat PT BRI dan pihak terkait atas tindakan eksekusi yang mengancam hak miliknya. Mekanisme gugatan tersebut adalah bentuk usaha untuk memulihkan haknya yang dirampas secara tidak sah. Akan tetapi, sebagaimana dikemukakan Satjipto Rahardjo, sistem hukum yang ideal adalah sistem yang mencegah terjadinya pelanggaran, bukan hanya memperbaiki setelah kerusakan terjadi. Dalam kenyataan, proses hukum yang panjang dan melelahkan menjadi beban tambahan bagi korban. Hal ini menunjukkan bahwa akses terhadap perlindungan hukum sering kali memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Pendekatan perlindungan hukum juga menyoroti pentingnya kepekaan sosial dari para penegak hukum, termasuk hakim. Dalam konteks perkara Hernawati, seharusnya lembaga peradilan tidak hanya memeriksa legalitas dari dokumen pinjaman, tetapi juga menggali fakta sosial dan keadilan substantif dari kasus tersebut. Ketika hukum hanya dilihat dari sisi formal, maka kebenaran yang hakiki bisa tertutupi oleh legalitas yang menyesatkan. Misalnya, dalam kasus ini, meskipun dokumen kredit telah ditandatangani oleh pihak yang diduga mewakili, hal tersebut tidak bisa dijadikan dasar untuk mengesahkan pengambilalihan hak atas tanah yang sebetulnya bukan bagian dari kesepakatan Hernawati.

Perkara Hernawati ini mencerminkan situasi hukum di Indonesia yang masih mengutamakan legalitas dokumen di atas realitas sosial. Padahal, menurut Satjipto, hukum harus hidup bersama masyarakat, bukan terpisah dari mereka. Hukum tidak boleh digunakan sebagai alat formal untuk meleakakan pelanggaran terhadap hak-hak pribadi, terutama terhadap mereka yang tidak memiliki posisi tawar yang kuat di hadapan lembaga atau institusi besar. Dalam hal ini, perlindungan hukum tidak hanya berarti membela hak di pengadilan, melainkan juga menciptakan sistem hukum yang tidak memberi ruang bagi manipulasi.

Perlindungan hukum yang ideal menurut Satjipto Rahardjo menuntut adanya transformasi dalam budaya hukum, khususnya di sektor perbankan dan agraria. Perlu adanya evaluasi terhadap

sistem yang memperbolehkan agunan berupa tanah atau bangunan dijaminakan tanpa kehadiran atau persetujuan sah dari pemiliknya. Ini adalah persoalan mendasar yang menyangkut validitas suatu perjanjian dan legitimasi tindakan hukum selanjutnya. Jika sistem hukum membiarkan praktik semacam ini terjadi, maka fungsi hukum sebagai pelindung masyarakat tidak berjalan.

Lebih lanjut, perkara ini menunjukkan pentingnya perlindungan hukum terhadap perempuan dalam sistem hukum nasional. Hernawati adalah contoh dari banyak perempuan yang menjadi korban ketidakadilan struktural akibat minimnya pengakuan dan perlindungan terhadap hak milik dalam relasi rumah tangga atau pasca-perceraian. Dalam teori perlindungan hukum tidak boleh netral, tetapi harus aktif berpihak pada korban. Ini sejalan dengan semangat konstitusi yang menjamin kesetaraan hak dan keadilan sosial.

Dengan demikian, kasus Hernawati menjadi gambaran nyata tentang kegagalan perlindungan hukum preventif dalam sistem kredit perbankan dan lemahnya pengawasan atas pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian jaminan. Di sisi lain, perjuangan hukum Hernawati merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang baru bisa diakses setelah terjadi kerugian. Seharusnya, hukum dapat bekerja lebih awal untuk mencegah konflik, bukan hanya bertindak setelah dampak dirasakan.

Asas *droit de suite* juga muncul dalam konteks jaminan kredit yang menyertakan sertifikat tanah milik Hernawati. Ketika suaminya mengajukan pinjaman, jaminan tersebut berpindah tangan melalui proses kredit. Namun karena Hernawati tidak pernah menyetujui penjaminan itu, maka penerapan asas "*droit de suite*" menjadi tidak sah. Objek jaminan tidak bisa diikuti oleh hak kreditur ketika hubungan hukumnya cacat sejak awal. Demikian pula dengan asas *droit de preference* yang tidak bisa diberlakukan karena tidak ada hak kebendaan yang sah terbentuk dari proses kredit tersebut. Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun asas-asas ini memberikan perlindungan pada kreditur, mereka tidak dapat menegasikan hak milik individu yang sah, apalagi dalam hubungan keluarga yang tidak melibatkan persetujuan eksplisit.

Penerapan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 885/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel. Sengketa yang melibatkan gugatan dari Selo Adi terhadap PT Wannamas Multi Finance dan pihak-pihak terkait atas penarikan secara paksa satu unit mobil milik Selo Adi oleh debt collector, tanpa proses hukum atau putusan pengadilan. Tindakan tersebut jelas melanggar prinsip hukum perdata dan pidana karena tidak menghormati hak milik serta asas *due process of law*. Kasus ini menjadi potret nyata tentang lemahnya perlindungan hukum preventif dan represif bagi masyarakat dalam menghadapi praktik eksekusi sepihak oleh perusahaan pembiayaan.

Dalam konteks teori perlindungan hukum, kasus ini mencerminkan kerapuhan sistem perlindungan hukum di Indonesia, khususnya terhadap warga negara yang menghadapi dominasi lembaga keuangan. Perlindungan hukum preventif seharusnya hadir ketika perjanjian pembiayaan dibuat. Perusahaan pembiayaan seperti PT Wannamas semestinya mencantumkan mekanisme penyelesaian sengketa yang adil, termasuk tidak melakukan penarikan kendaraan tanpa keputusan pengadilan. Namun, kenyataannya, banyak perusahaan menggunakan jasa debt collector untuk melakukan eksekusi paksa yang justru melanggar hukum dan menempatkan warga negara pada posisi rentan.

Bahwa hukum harus berpihak pada kemanusiaan dan keadilan substantif. Dalam perkara ini, penarikan kendaraan secara sepihak adalah bentuk pelanggaran terhadap hak milik pribadi. Tindakan tersebut tidak hanya melanggar hak perdata, tetapi juga berpotensi pidana karena dilakukan dengan kekerasan atau ancaman. Sayangnya, aparat penegak hukum sering kali membiarkan praktik seperti ini berjalan tanpa pengawasan. Hal ini menunjukkan kegagalan negara dalam memberikan perlindungan hukum preventif yang seharusnya menjamin hak-hak warga negara atas harta miliknya.

Perlindungan hukum represif, sebagaimana dicontohkan dalam perkara ini, muncul setelah Selo Adi mengajukan gugatan ke pengadilan. Ini adalah langkah yang wajar, namun menunjukkan bahwa

korban harus berjuang sendiri untuk mempertahankan haknya, setelah negara gagal mencegah pelanggaran. Dalam teori perlindungan hukum, ini bukanlah bentuk perlindungan hukum yang ideal. Negara seharusnya hadir lebih awal melalui regulasi dan pengawasan terhadap lembaga pembiayaan agar tidak melakukan tindakan sewenang-wenang.

Perlindungan hukum dalam kasus seperti ini juga menuntut kesadaran dari lembaga peradilan untuk tidak sekadar menilai dari aspek formalitas kontrak. Hakim harus menggali motif, cara, dan akibat dari tindakan penarikan paksa. Penarikan kendaraan tanpa putusan pengadilan adalah pelanggaran terhadap prinsip legalitas dan asas perlindungan hak milik. Menurut teori perlindungan hukum, hukum tidak boleh buta terhadap ketimpangan kekuasaan antara korporasi dan individu. Oleh karena itu, perlindungan hukum harus menjadi alat untuk mengoreksi ketimpangan tersebut.

Kasus Selo Adi juga menunjukkan betapa mudahnya hukum disalahgunakan oleh lembaga yang memiliki kekuatan finansial. Ketika masyarakat tidak memiliki akses informasi atau pendampingan hukum yang memadai, maka mereka akan menjadi korban sistem. Dalam hal ini, teori perlindungan hukum memberikan pelajaran penting bahwa hukum harus menjadi alat pembebasan dan pengayoman, bukan menjadi instrumen tekanan dan kekuasaan.

Melalui gugatan yang diajukan, Selo Adi pada akhirnya mencoba untuk menegakkan hak-haknya dan menuntut ganti rugi atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan. Ini adalah bentuk perlindungan hukum represif yang pada prinsipnya dibenarkan dalam kerangka negara hukum. Dalam teori perlindungan hukum yang sejati hanya bisa terjadi bila hukum dikembalikan pada fungsinya sebagai sarana kemanusiaan dan bukan alat kekuasaan sepihak.

Asas *droit de suite* terlihat dari cara perusahaan pembiayaan menganggap bahwa mereka berhak menarik objek jaminan (kendaraan) di mana pun kendaraan itu berada. Mereka menganggap bahwa hak fidusia memungkinkan untuk mengikuti objek ke tangan siapa pun, dalam hal ini debitur yang lalai. Namun, tindakan penarikan dilakukan tanpa perintah pengadilan, yang melanggar asas hukum formal dan substantif. Ini merupakan penyalahgunaan asas *droit de suite* karena pelaksanaan hak tersebut harus melalui mekanisme hukum yang sah. Sementara itu, asas "*droit de preference*" juga tidak berlaku mutlak dalam konteks ini. Walaupun perusahaan pembiayaan memiliki hak istimewa terhadap kendaraan, namun pelaksanaan eksekusi jaminan harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip *due process of law*. Hak preferen tidak bisa dijadikan dalih untuk melanggar hukum dan merampas hak milik secara sepihak.

Adapun terkait pembeli lelang beritikad baik, bahwa definisi pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar pemilik dari barang yang dijualnya. Bahwa pembuktian beritikad baik: pertama, kejujuran atau itikad baik dianggap selalu ada pada setiap bezitter, sebaliknya adanya ketidakjujuran pada bezitter harus dapat dibuktikan. Kedua, itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak. Ketiga, itikad baik dalam arti objektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan, bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

Pembeli beritikad baik termasuk dalam itikad baik subyektif. Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela barang yang dibelinya. Pembeli beritikad baik merupakan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa dia berhadapan dengan orang yang bukan pemilik. Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang aktif meneliti fakta material dan fakta yuridis mengenai barang yang dibeli. Pembeli beritikad baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Pembeli beritikad baik merupakan kriteria pembeli yang mendapat perlindungan hukum. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara

eksplicit dalam perjanjian.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 (kriteria pembeli beriktikad baik dalam sengketa tanah): Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: pembelian tanah melalui pelelangan umum atau pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau Pembelian terhadap tanah hak milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu, dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain, penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dai riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Pembeli cessie yang beriktikad baik, melakukan pengalihan piutang atau cessie dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu, dengan membuat akta autentik atau akta di bawah tangan yang mengalihkan piutang tersebut kepada kreditur baru atau pembeli piutang (cessionaris), penyerahan atau pengalihan piutang tersebut diberitahukan kepada debitur atau disetujui secara tertulis oleh debitur apabila dipersyaratkan adanya persetujuan debitur untuk pengalihan piutang, pembelian dilakukan melalui pelelangan umum, memenuhi syarat-syarat pengalihan piutang yang ditetapkan dalam perjanjian pengalihan piutang atau oleh lembaga tertentu (apabila ada).

Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan pengalihan piutang yang diperjanjikan antara lain, pihak yang mengalihkan piutang atau kreditur asal (cedent) adalah orang yang berhak/memiliki hak atas piutang yang menjadi objek cessie, atau jaminan yang terdapat dalam perjanjian utang piutang tidak dalam status sengketa, atau telah dilakukan penelitian terhadap jaminan yang terdapat dalam perjanjian utang piutang.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori lelang menurut Yahya Harahap sebagai pisau analisis dalam menganalisa fenomena hukum yang terjadi terkait Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kaitannya dengan adanya Cessie yang dilakukan sebelum pelaksanaan Lelang.

Teori lelang menurut Prof. M. Yahya Harahap menyatakan bahwa penjualan di muka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Prof. M. Yahya Harahap memahami lelang sebagai suatu bentuk penjualan di muka umum yang memiliki karakteristik khusus dalam hukum acara perdata dan pelaksanaan eksekusi. Bahwa penjualan di muka umum (lelang) adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, dan sebagaimana diundang atau diberitahukan kepada publik, kemudian diberikan kesempatan bagi orang untuk menawar, menyetujui harga, atau mendaftarkan harga sesuai ketentuan yang berlaku. Dari definisi tersebut, dapat diuraikan sejumlah unsur pokok lelang menurut Yahya Harahap:

1. Penjualan barang yang bersifat privat (milik seseorang atau korporasi) atau milik negara

(eksekusi sita).

2. Dilakukan di muka umum, yang memerlukan pengumuman kepada publik atau undangan terbuka agar peserta dapat hadir.
3. Penawaran harga yang meningkat, dikenal sebagai *bij opbod*, yakni penawaran berulang yang terus menaik. Harahap juga menyertakan mekanisme persetujuan harga yang meningkat, serta pendaftaran harga, yang bisa dimaknai sebagai lelang tertutup atau tender (*bij openbare inschrijving*) di mana peserta mendaftarkan harga secara tertulis tanpa lelang terbuka.
4. Peserta yang telah diberitahu atau diundang untuk hadir, dengan hak untuk menawar, menyetujui, atau mendaftarkan penawaran.
5. Kesempatan yang diberikan kepada siapa pun (serta persamaan hak antar peserta) tidak ada pemilihan pembeli sebelumnya.

Menurut Harahap, unsur-unsur tersebut menjadikan lelang sebagai sarana penjualan yang kompetitif, transparan, dan adil. Pendekatan teori lelang menurut Yahya Harahap memperluas ini dengan memasukkan aspek pendaftaran harga dan kesempatan penawaran yang diberitahukan sebelumnya, serta tetap mempertimbangkan konteks eksekusi pengadilan perdata.

Menurut Yahya Harahap, lelang memiliki fungsi ganda, yaitu fungsi privat dan publik. Dalam konteks privat, lelang berfungsi sebagai alat untuk menjual barang secara efisien, mendapatkan harga terbaik bagi penjual, dan menghimpun peminat sebanyak mungkin dalam waktu tertentu.

Sedangkan Fungsi Publik. Lelang yang diselenggarakan dalam rangka eksekusi peradilan memiliki fungsi hukum publik yang penting Menjamin kepastian hukum dan keadilan karena dilakukan oleh pejabat lelang (yang merupakan agen pemerintah atau pengadilan). Menjamin transparansi dan bersifat terbuka, sehingga masyarakat dapat mengawasi secara langsung. Bersifat cepat dan efisien, karena pengumuman sebelumnya memfasilitasi kehadiran peminat, dan pembayaran dilakukan umumnya tunai. Dapat menciptakan harga yang wajar melalui mekanisme kompetitif. Membantu penerimaan negara melalui bea lelang dan dana sosial (uang miskin). Menegaskan bahwa objek lelang sudah disita dan dilelang secara hukum, sehingga perlindungan hukum bagi pemenang lelang cukup kuat.

Teori lelang menurut Yahya Harahap menyertakan beberapa bentuk penawaran yang dikenal dalam hukum lelang, yaitu *Bij opbod*, penawaran yang terus meningkat (metode umum dalam lelang terbuka). *Bij afslag*, penawaran yang menurun dimulai dari harga tinggi, lalu diturunkan hingga peserta menerima tawaran. *Bij openbare inschrijving*, penawaran melalui pendaftaran tertutup (tender tertulis), di mana peserta mengajukan harga tanpa interaksi verbal langsung.

Adapun Asas-Asas Lelang yang antara lain, asas keterbukaan (transparansi), pengumuman dan kesempatan yang sama bagi semua peserta. Asas keadilan, tanpa diskriminasi dalam hak ikut lelang. Asas efisiensi dan kecepatan, pelaksanaan lelang yang terjadwal dan pembayaran tunai. Asas akuntabilitas, melalui risalah lelang sebagai dokumen hukum formal yang dapat menjadi dasar tuntutan jika terjadi sengketa. Asas kompetisi, peserta saling bersaing hingga tercapai harga tertinggi, mencegah kolusi dan manipulasi harga.

Teori lelang menurut Prof. M. Yahya Harahap menegaskan bahwa lelang adalah penjualan di muka umum yang menggunakan mekanisme kompetitif (penawaran naik atau melalui pendaftaran) dan memberikan kesempatan yang setara kepada publik untuk berpartisipasi. Melalui teori ini lelang, Yahya Harahap menempatkan lelang sebagai instrumen legal yang optimal dalam mencapai kesepakatan jual beli dengan harga terbaik, sekaligus menjaga integritas dan kepastian hukum.

Perkara yang terekam dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 586 PK/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 515/PDT/2016/PT. DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 375/PDT.G/2014/PN. Jkt.Pst, melibatkan sengketa kompleks antara Jimmy Santoso selaku Pemohon Peninjauan Kembali dengan pihak-pihak yang mencakup Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Pengelolaan Kekayaan Negara, NISP Sekuritas, PT

Rindang Sejahtera Finance, dan lainnya. Inti dari perkara ini adalah keberatan penggugat terhadap pengalihan piutang (cessie) atas utang pihak ketiga (Tergugat V) yang dijamin dengan dua sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) milik penggugat, dan rencana eksekusi lelang oleh pejabat lelang negara berdasarkan hak tanggungan yang melekat. Dalam gugatannya, penggugat mempersoalkan keabsahan pengalihan piutang dari satu pihak ke pihak lain, yang akhirnya menjadi dasar rencana pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan. Gugatan ini menyoroti persoalan fundamental dalam hukum jaminan kebendaan: bagaimana hak dan kewajiban antara kreditur, debitur, dan pihak ketiga pemilik jaminan ketika terjadi pengalihan hak tagih melalui cessie, serta bagaimana posisi hukum pemenang lelang dalam kondisi seperti ini.

Menurut Teori Lelang yang dirumuskan oleh Yahya Harahap, pelelangan adalah mekanisme penjualan barang di muka umum yang dilakukan oleh pejabat lelang resmi, dengan proses penawaran harga yang kompetitif dan terbuka, untuk memperoleh harga setinggi-tingginya bagi penjual atau pihak yang berhak. Yahya Harahap menegaskan beberapa unsur penting lelang, yaitu dilakukan di muka umum, dilaksanakan oleh pejabat lelang berwenang, dilakukan dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun, bertujuan mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan penjual, dan hasilnya memberikan kepastian hukum bagi pembeli atau pemenang lelang. Dalam konteks hak tanggungan, lelang eksekusi berfungsi sebagai sarana untuk merealisasikan hak kreditur dalam memperoleh pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan. Oleh karena itu, sahnya lelang bukan hanya ditentukan oleh terpenuhinya prosedur administratif, tetapi juga oleh keabsahan materiil hak eksekusi yang mendasarinya.

Dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor: 586 PK/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 515/PDT/2016/PT. DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 375/PDT.G/2014/PN. Jkt.Pst, problem muncul karena hak eksekusi yang digunakan sebagai dasar lelang berasal dari rangkaian cessie piutang yang dianggap cacat hukum oleh pemilik jaminan. Yahya Harahap menekankan bahwa untuk menjaga legitimasi lelang, hak penjual (dalam hal ini kreditur atau pemegang hak tanggungan) harus tidak diragukan, dan proses penawaran harus memberikan kesempatan yang adil bagi peserta lelang, termasuk pemenangnya, untuk memperoleh barang bebas dari sengketa. Apabila objek lelang masih menjadi obyek sengketa kepemilikan atau hak tanggungan, maka pemenang lelang tidak akan memperoleh kepastian hukum yang dijanjikan teori lelang, sehingga tujuan lelang sebagai sarana pemindahan hak yang bersih menjadi terganggu.

Konsep perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan merupakan aspek yang diakui oleh peraturan perundang-undangan maupun doktrin. Pemenang lelang yang telah mengikuti proses lelang resmi dan memenuhi kewajiban pembayaran berhak memperoleh perlindungan dari gangguan pihak ketiga, termasuk pemilik lama. Perlindungan ini penting karena pemenang lelang membeli dengan itikad baik melalui proses resmi negara. Namun, perlindungan tersebut tidak bersifat absolut; apabila terbukti bahwa lelang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah atau pejabat lelang melanggar prosedur, maka pemenang lelang dapat kehilangan haknya. Hal inilah yang menjadi risiko besar dalam perkara ini, karena dasar lelangnya adalah cessie yang disengketakan keabsahannya.

Cessie, dalam konteks hak tanggungan, adalah pengalihan hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru. Dalam hukum perdata, cessie yang sah memindahkan segala hak dan kewajiban yang melekat pada piutang, termasuk hak eksekusi atas objek jaminan. Namun, jika cessie tersebut dilakukan tanpa memenuhi syarat sah perjanjian atau bertentangan dengan hukum (misalnya melanggar asas pacta sunt servanda atau melibatkan objek yang haknya masih disengketakan), maka kreditur baru tidak memiliki hak eksekusi yang sah. Dalam kasus ini, penggugat berargumen bahwa pengalihan piutang dari Tergugat I ke Tergugat II, lalu ke Tergugat III, dan seterusnya, tidak memenuhi syarat sah, sehingga rencana lelang yang akan dilakukan berdasarkan hak tanggungan harus batal demi hukum.

Yahya Harahap dalam penjelasannya menegaskan bahwa pemenang lelang yang membeli objek sengketa dengan itikad baik harus mendapat perlindungan, tetapi syarat perlindungan ini adalah bahwa lelang tersebut harus sah baik secara prosedural maupun materiil. Artinya, jika hak eksekusi yang mendasari lelang cacat, maka negara tidak dapat menjamin perlindungan penuh kepada pemenang lelang. Ini adalah bentuk perlindungan hukum bersyarat, yang sekaligus mendorong pejabat lelang untuk melakukan verifikasi menyeluruh sebelum melaksanakan eksekusi.

Mahkamah Agung dalam putusan ini memutuskan untuk membatasi kewajiban hukum penggugat sesuai plafon yang diatur dalam akta hak tanggungan, dan memerintahkan pengembalian sertifikat setelah pembayaran dilakukan. Putusan ini secara implisit mempertegas bahwa lelang tidak dapat dilaksanakan jika dasar eksekusinya tidak jelas atau melampaui kewajiban hukum yang sebenarnya. Dari perspektif perlindungan pemenang lelang, ini berarti bahwa calon peserta lelang harus mendapatkan informasi yang lengkap dan benar mengenai status hukum objek lelang. Sebab, jika lelang tetap dilaksanakan di tengah sengketa yang belum tuntas, pemenang lelang berisiko menghadapi gugatan pembatalan, yang dapat merugikan baik dari segi finansial maupun dari segi kepastian hak.

Secara praktis, kasus posisi ini menjadi preseden bahwa setiap cessie yang menjadi dasar hak eksekusi dalam lelang harus diperiksa keabsahannya sebelum lelang diumumkan. Pejabat lelang, DJKN, atau balai lelang harus memastikan bahwa hak tanggungan yang akan dieksekusi memang melekat secara sah pada objek dan bahwa pengalihan piutang tidak cacat hukum. Jika langkah ini diabaikan, maka meskipun prosedur lelang dilakukan sesuai peraturan.

Perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1763 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 360/Pdt/2019/PT. MDN jo Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 42/Pdt.G/2018/PN. Tbt, berawal dari gugatan Hernawati, pemilik dua bidang tanah bersertifikat Hak Milik, terhadap PT Bank Rakyat Indonesia (BRI), Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan pihak-pihak lain. Kasus ini terjadi karena adanya kredit macet yang diajukan oleh suami penggugat kepada BRI, di mana tanah milik penggugat digunakan sebagai jaminan dengan pembebanan hak tanggungan. Setelah terjadi wanprestasi, BRI menyerahkan penagihan kepada DJKN, yang kemudian berencana mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum. Gugatan penggugat berfokus pada keberatan bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuan atau kuasa untuk menjaminkan tanahnya demi utang suami, sehingga pembebanan hak tanggungan dianggap cacat hukum.

Teori Lelang menurut Yahya Harahap memberikan kerangka untuk memahami kedudukan lelang eksekusi ini. Menurut beliau, pelelangan adalah “cara menjual barang di muka umum oleh pejabat lelang yang berwenang, melalui mekanisme penawaran harga yang meningkat atau menurun, dengan tujuan memperoleh harga setinggi-tingginya dan memberikan kepastian hukum bagi pembeli.” Dalam konteks hak tanggungan, lelang eksekusi dilakukan untuk mewujudkan hak preferensi kreditur yang dijamin oleh undang-undang. Namun, Yahya Harahap menegaskan bahwa sahnya lelang ditentukan oleh dua hal: keabsahan prosedural dan keabsahan materiil. Prosedural berarti lelang dilakukan sesuai peraturan yang berlaku, termasuk pengumuman, undangan peserta, dan pelaksanaan oleh pejabat lelang berwenang. Materiil berarti pihak yang melelang harus memiliki hak penuh untuk menjual objek tersebut, yaitu hak eksekusi yang sah atas jaminan.

Di sinilah masalah muncul. Jika benar penggugat tidak pernah menyetujui penggunaan tanahnya sebagai jaminan, maka akta hak tanggungan yang menjadi dasar eksekusi adalah cacat hukum. Artinya, walaupun prosedur lelang dijalankan dengan benar, unsur materiilnya tidak terpenuhi.

Konsep perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam situasi seperti ini menjadi sangat relevan. Pemenang lelang, sepanjang membeli dengan itikad baik melalui proses resmi. Perkara ini juga mengandung unsur cessie secara tidak langsung. Walaupun tidak ada pengalihan piutang yang

kompleks. Prinsipnya tetap sama, apabila hak tagih berpindah ke kreditur baru, kreditur tersebut hanya dapat mengeksekusi hak tanggungan sepanjang hak tanggungan itu sah. Jika hak tanggungan cacat, maka kreditur baru tidak memiliki hak eksekusi, dan lelang yang dilakukan berpotensi batal demi hukum. Situasi seperti ini membuat pemenang lelang berada dalam posisi rentan, meskipun ia mengikuti lelang sesuai prosedur resmi.

Analisis terhadap perkara ini menunjukkan bahwa teori Yahya Harahap menggariskan perlunya uji kelayakan hukum (*legal due diligence*) sebelum lelang diumumkan. Pejabat lelang dan kreditur harus memverifikasi keabsahan pembebanan hak tanggungan, termasuk memastikan bahwa semua pihak yang berkepentingan telah memberikan persetujuan sah. Tanpa verifikasi ini, lelang hanya akan memindahkan objek dari satu sengketa ke sengketa berikutnya, merugikan pemenang lelang dan menurunkan kepercayaan publik terhadap mekanisme lelang eksekusi.

Implikasi praktis dari putusan ini adalah bahwa pemenang lelang tidak hanya bergantung pada prosedur formal, tetapi juga pada validitas substantif hak eksekusi. Dalam kasus ini, jika penggugat berhasil membuktikan bahwa sertifikat tidak pernah dijamin secara sah. Prinsip ini sejalan dengan pandangan Yahya Harahap bahwa lelang yang sah harus menghasilkan kepemilikan yang bebas dari beban dan sengketa, demi tercapainya asas *clean and clear title*.

Perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 885/Pdt.G/2021/PN. JKT.SEL, berawal dari gugatan Ir. Selo Adi terhadap PT Wannamas Multi Finance (Tergugat I), Balai Lelang Griya Larista (Tergugat II), Badan Pertanahan Nasional, dan pihak-pihak lainnya. Pokok permasalahan muncul dari perjanjian pembiayaan konsumen yang melibatkan tanah dan bangunan milik penggugat sebagai jaminan. Penggugat mendalilkan bahwa pembebanan hak tanggungan dilakukan tanpa persetujuan sah, disertai dugaan pelanggaran seperti pemotongan dana secara sepihak dan pembebanan bunga yang melampaui batas kewajaran. Konflik memuncak saat Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan pendaftaran lelang eksekusi terhadap objek jaminan tersebut melalui Balai Lelang Griya Larista.

Menurut Teori Lelang yang dikemukakan Yahya Harahap, pelelangan adalah penjualan barang di muka umum yang dilakukan oleh pejabat lelang resmi, melalui penawaran harga yang meningkat atau menurun, dengan tujuan memperoleh harga setinggi-tingginya. Lelang eksekusi hak tanggungan dimaksudkan untuk merealisasikan hak preferensi kreditur berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Namun, Yahya Harahap menekankan dua aspek penting yang menentukan sahnyanya lelang: keabsahan prosedural dan keabsahan materiil. Keabsahan prosedural mengacu pada tata cara lelang sesuai aturan (misalnya pengumuman, pelaksanaan oleh pejabat lelang, dan keterbukaan penawaran), sedangkan keabsahan materiil mengacu pada legitimasi pihak yang menjual dan hak eksekusi yang mendasarinya.

Dalam kasus ini, persoalan utama terletak pada keabsahan materiil. Penggugat mengklaim tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jika dalil ini benar, maka hak tanggungan yang menjadi dasar lelang tidak pernah lahir secara sah. Sesuai dengan analisis Yahya Harahap, hal ini menyebabkan hak eksekusi cacat hukum, sehingga walaupun prosedur lelang dilakukan secara formal, hasil lelang tidak dapat memberikan perlindungan hukum penuh bagi pemenang lelang. Pemenang lelang yang membeli objek seperti ini akan menghadapi risiko gugatan pembatalan, karena hak tanggungan yang mendasari eksekusi tidak sah sejak awal.

Pemenang lelang yang mengikuti proses resmi, membayar harga lelang, dan menerima berita acara lelang. Yahya Harahap menggarisbawahi bahwa apabila lelang memenuhi prinsip *clean and clear title*, yakni pemenang memperoleh hak milik yang bebas dari beban dan sengketa. Jika sejak awal hak eksekusi tidak sah dan pemenang dapat kehilangan objek yang dibelinya. Hal ini menunjukkan bahwa lelang tidak bersifat absolut, tetapi bergantung pada validitas hak yang dilelangkan.

Aspek cessie juga muncul dalam perkara ini, walaupun tidak selalu dieksplisitkan dalam amar putusan. Jika hak tagih terhadap debitur dialihkan dari kreditur awal kepada kreditur baru, maka kreditur penerima cessie memperoleh semua hak yang melekat, termasuk hak eksekusi atas hak tanggungan. Akan tetapi, cessie tidak dapat memperbaiki cacat hukum yang sudah ada. Apabila hak tanggungan cacat sejak awal, kreditur penerima cessie tidak dapat mengeksekusi objek jaminan secara sah.

Analisis terhadap kasus ini menunjukkan bahwa dalam perspektif teori lelang menurut Yahya Harahap, pemenang lelang seharusnya dapat mengandalkan legitimasi lelang yang diselenggarakan negara, pejabat lelang dan kreditur harus memastikan bahwa hak eksekusi didasarkan pada hak tanggungan yang sah. Tanpa verifikasi ini, pemenang lelang akan berada dalam posisi yang sama rentannya dengan pihak yang kalah di pengadilan, karena pembatalan hak tanggungan akan menghapus hasil lelang.

Implikasi praktis dari perkara ini adalah perlunya legal due diligence sebelum pelaksanaan lelang. Bagi pejabat lelang, verifikasi keabsahan SKMHT, APHT, dan akta kredit adalah bagian integral dari tanggung jawab administratif dan hukum. Bagi peserta lelang, khususnya investor atau pembeli aset lelang, pemahaman tentang risiko hukum seperti ini penting untuk menghindari kerugian besar. Dalam kerangka teori lelang Yahya Harahap, kepercayaan publik terhadap mekanisme lelang eksekusi hanya akan terjaga apabila pemenang lelang benar-benar mendapatkan hak yang dilindungi secara hukum, tanpa ancaman gugatan dari pemilik jaminan atau pihak ketiga.

Putusan Nomor 885/Pdt.G/2021/PN. JKT.SEL, memberikan pesan jelas bahwa kemenangan dalam pelelangan bukanlah perisai mutlak terhadap semua risiko. Hal tersebut dapat dibatalkan apabila memang ditemukan bahwa adanya indikasi pihak penyelenggaraan lelang melakukan tindakan melawan hukum yang tidak sesuai dengan prosedur lelang eksekusi yang seharusnya.

Dalam lelang eksekusi hak tanggungan, pemenang lelang tidak semata mata kebal terhadap resiko gugatan dari pemilik jaminan, jika terbukti adanya pelanggaran hukum normatif yang dilakukan oleh penyelenggara lelang maka lelang bisa dibatalkan, hal tersebut harus dibuktikan dengan bukti bukti yang kuat karena jika hal tersebut tidak dapat dibuktikan maka akan menimbulkan resiko bagi penggugat.

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan instrumen hukum yang sah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan peraturan pelaksanaannya, yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam menagih piutangnya melalui pelepasan objek jaminan secara terbuka dan transparan. Dalam konteks ini, pemenang lelang, sebagai pihak yang beritikad baik, memperoleh perlindungan hukum sepanjang pelaksanaan lelang dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Keberadaan cessie yaitu pengalihan piutang dan hak-hak yang melekat padanya dari kreditur asal kepada pihak lain memiliki implikasi penting dalam hubungan hukum. Berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara, cessie mengalihkan hak tagih berikut jaminan kebendaan yang melekat, termasuk hak tanggungan, kepada pihak penerima pengalihan. Dengan demikian, apabila cessie dilakukan sebelum atau selama proses eksekusi, penerima cessie berhak melanjutkan proses lelang eksekusi sebagai kreditur baru.

Permasalahan muncul ketika pemilik jaminan (debitur atau pihak ketiga pemberi hak tanggungan) mengajukan gugatan untuk membatalkan lelang, biasanya dengan dalil bahwa pelaksanaan lelang atau cessie tidak sah. Dalam situasi ini, perlindungan hukum bagi pemenang lelang menjadi rentan. Bahwa pemenang lelang yang telah memenuhi syarat administratif dan prosedural, serta beritikad baik, tidak dapat dibebani risiko atas sengketa internal antara debitur, kreditur, atau penerima cessie, sepanjang tidak terbukti adanya cacat hukum yang substansial dalam proses lelang.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam lelang eksekusi hak

tanggungan yang melibatkan cessie bertumpu pada tiga pilar utama yaitu keabsahan proses lelang sesuai ketentuan hukum dan peraturan KPKNL keabsahan cessie berdasarkan KUHPdata, serta itikad baik pemenang lelang sebagai pembeli yang sah. Apabila ketiga unsur tersebut terpenuhi, maka pemenang lelang berhak memperoleh perlindungan penuh atas objek lelang, meskipun terdapat gugatan dari pemilik jaminan, demi menjaga prinsip finalitas dan kredibilitas mekanisme eksekusi hak tanggungan.

KESIMPULAN

1. Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kaitannya dengan adanya Cessie yang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang. Bahwa cessie yang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang tidak menghalangi proses pelaksanaan lelang eksekusi, sepanjang telah memenuhi syarat formil (akta cessie, pemberitahuan kepada debitor, dan pencatatan di kantor pertanahan) serta syarat materil (adanya piutang yang sah dan masih dapat ditagih) dan keberlakuan serta keabsahan lelang eksekusi ditentukan oleh kepastian hukum pihak yang berhak menjual, sehingga cessie yang dilakukan secara sah tetap memberikan kewenangan penuh kepada cessionaris untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan
2. Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang kaitannya dengan adanya Cessie terhadap gugatan pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang melibatkan kaitannya dengan adanya cessie bertumpu pada tiga pilar utama yaitu keabsahan proses lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, keabsahan cessie berdasarkan hukum yang berlaku, serta itikad baik pemenang lelang sebagai pembeli yang sah. Apabila ketiga unsur tersebut terpenuhi, maka pemenang lelang berhak memperoleh perlindungan penuh atas objek lelang, meskipun terdapat gugatan dari pemilik jaminan, demi menjaga prinsip final dan kredibilitas mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan.

Saran

1. Disarankan seharusnya pihak KPKNL selaku penyelenggara lelang eksekusi hak tanggungan mengutamakan pemeriksaan Kelengkapan Administrasi Cessie dan para pihak yang melakukan cessie harus memastikan terpenuhinya seluruh syarat formil, yaitu pembuatan akta cessie secara autentik di hadapan notaris, pemberitahuan resmi kepada debitor, dan pencatatan di kantor pertanahan. Sebelum mengajukan lelang, perlu dilakukan verifikasi ulang mengenai keabsahan piutang yang dialihkan, memastikan tidak adanya pembatalan, pelunasan, atau sengketa atas hak tanggungan tersebut.
2. Disarankan seharusnya KPKNL dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia melakukan usulan adanya peraturan tersendiri yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik secara lebih rinci agar pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum yang lebih kuat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Asuransi Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Ade Maman Suherman, Hukum Agraria: Kajian terhadap Pelaksanaan Reforma Agraria, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Ahmad Ichsan, Hukum Waris dalam Teori dan Praktik, Prenadamedia Group, Jakarta, 2020.
- Andi Hamzah, Hukum Acara Perdata Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- A Muin Fahmal, Perbuatan Hukum dalam Hukum Perdata, Prenadamedia Group, Jakarta, 2020.
- Abdurachman, Hukum Acara Perdata, Universitas Trisakti, Jakarta, 2008.

- Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru & Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.
- Arifin, Syamsul. Pengantar Hukum Indonesia, Medan area University Press, Medan, 2012.
- Barda Nawawi Arief. Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Bernard Arief Sidharta, Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah Penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bernard Nainggolan, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Saham Minoritas dalam Perusahaan Terbuka, Publika, Yogyakarta, 2022.
- Binoto Nadapdap, Hukum Perseroan Terbatas, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2018.
- Budi Sutrisno, Hukum Notaris Indonesia, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2020
- Bonifasius Aji Kuswiratmo, Keuntungan & Risiko Menjadi Direktur, Komisaris dan Pemegang Saham, Visimedia, Jakarta, 2016.
- Burhan Ashshofa, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2010
- Brian W Harvey & Franklin Meisel, Auctions Law and Practice, Butterworth & Co, (Publishers) Ltd, London, 1985.
- Darmodiharjo dan Shidarta, Pokok-Pokok Filsafat Hukum ; Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum.: Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Fuady Munir, Hukum Perusahaan Dalam Paradigma Hukum Bisnis, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Fandy Tjiptono, Strategi Pemasaran Edisi Ke-4, Andi Offset, Yogyakarta, 2015.
- Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- Hartono Sri Rejeki, Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi, Sinar Grafika, Jakarta, 1995.
- Salim HS, Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Purwosutjipto, Pengertian Pokok Hukum Perdata, Djambatan, Jakarta, 1990.
- Iman Sudiyat, Hukum Adat Skema Kuliah, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Ira Koesoemawati, Notaris Mengenal Profesi Notaris, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009.
- Junaedy Ganie, Hukum Asuransi Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- John, Nizan Jim, Etika Bisnis dan GCG, Pelangi Cempaka, Jakarta, 2007.
- Satrio, Hukum Keluarga: Tentang Perkawinan, Perceraian, dan Hak-hak Anak, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Lilik Mulyadi, Hukum Acara Pidana, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2007.
- Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2008
- Eman Suparman Sastrawidjadja dan Endang, Hukum Asuransi Perlindungan Tertanggung Asuransi Deposito Usaha Perasuransian, Alumni, Bandung, 2004.
- Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003.
- Mardiasmo, Akutansi Sektor Publik, Andi, Yogyakarta, 2016.
- Mahmudi, Management Kinerja Sektor Publik, UPP STIMM YKPN, Yogyakarta, 2010.
- Miriam Budiardjo, Dasar-Dasar Ilmu Politik, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998.
- Mochtar Kusumaatmadja, Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan Nasional, Alumni, Bandung, 2002.
- Munir Fuady, Hukum Perusahaan Dalam Paradigma Hukum Bisnis, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

- Nazir, Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- Otto Jan Michael, Terjemahan Tristram Moeliono dalam Shidarta Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Prenadamedia Group, Jakarta, 2005.
- Philipus M. Hadjon. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Purwahid Patrik. Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang. Semarang: FH Undip, 1988.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2017.
- Soeroro R, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Bandung, 1992.
- Ridwan Khairandy, Hukum Perikatan: Pengantar Hukum Perdata, FH UII Press, Yogyakarta, 2019
- Salim, Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Santoso Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000.
- Sembiring, Nirwan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Saham Minoritas dalam Merger (penggabungan) Perusahaan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Universitas Medan Area, 2011.
- Surojo Wignjodipoero, Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat, Haji Masagung, Jakarta, 1995.
- Sutan Remy Sjahdeini, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1993.
- Sudargo Gautama, Pengantar Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Siti Ummu Adillah, Hukum Kontrak, Unissula Press, Semarang, 2010.
- Sitti Mawar, Metode Penemuan Hukum (Interpretasi dan Konstruksi) dalam rangka harmonisasi Hukum, Pusat Jurnal UIN Ar-Raniry, 2020.
- Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010.
- Soetojo Prawirohamidjojo, Hukum Perkawinan Indonesia, Airlangga University Press, Surabaya, 2002.
- Soegondo, R. Hukum Pembuktian, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1991.
- Soekardono, Hukum Dagang Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 1995.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, cet. 6, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2001.
- Soentandyo W., Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya, Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM), Jakarta, 2002.
- Soeroro, R. Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Sri Rejeki Hartono, Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi, Sinar Grafika, Jakarta, 1995.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Sunaryati Hartono, Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional, Alumni, Bandung, 1991.
- Supardjono, Perasuransian di Indonesia, CV. Amalia Bhakti Jaya, Jakarta, 2000.
- Zainab, Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- Tim Prodi Magister Kenotariatan, Buku Pedoman Penulisan Tesis Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024.
- Vollmar, H.F.A. Pengantar Studi Hukum Perdata, jilid II, diterjemahkan oleh I.S Adiwimarta, CV.Rajawali, Jakarta, 1984.
- Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, PT Gramedia, Jakarta, 1989.
- Zainal Asikin, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.

B. Tesis

- Arrol Vastie Prabamantya, Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Gugatan Dari Pihak Debitur, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Tahun 2023.
- Andika Oktavia, Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang karena Perlawanan Debitur, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Tahun 2022.
- Farda Tamama Al Khikami, Perlindungan Hukum Pengalihan Piutang Kepada Pihak Ketiga (Cessie) Terhadap Jaminan Utang Debitur, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung,

Semarang, Tahun 2024.

Siti Indriyani, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak atas Pelaksanaan Cessie dan Akibatnya terhadap Jaminan Hak Tanggungan*, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf, Tangerang Tahun 2021.

Walliyul Rahma, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Terhadap Hak Atas Tanah Yang dikuasai Debitur*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Sumatra Utara, Tahun 2023.

C. Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta Amandemennya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 26 Tahun 2024 tentang Perluasan Kegiatan Usaha Perbankan..

D. Putusan

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 586 PK/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 515/PDT/2016/PT. DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 375/PDT.G/2014/PN. Jkt.Pst.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1763 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 360/Pdt/2019/PT. MDN jo Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 42/Pdt.G/2018/PN. Tbt.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 885/Pdt.G/2021/PN. Jkt.Sel.

E. Tautan Elektronik

KPKNL, Sejarah Lelang di Indonesia, DJKN Kemenkeu RI, diakses dari: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bogor/baca/artikel/15936/Sejarah-Lelang-Di-Indonesia.html>, diakses 6 Agustus 2025.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Sejarah Lelang, diakses dari: [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH LELANG.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH%20LELANG.html), diakses 6 Agustus 2025

F. Wawancara

Laa Moo Laa Batjo, Wawancara dengan Pelelang Ahli Muda KPKNL Tangerang I, KPKNL, Tangerang, 2025.

Reyna Noor Indriyani, Wawancara dengan Pelelang Ahli Muda KPKNL Tangerang I, KPKNL, Tangerang, 2025.