

Analisis Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang

Analysis of the Judge's Ruling in the Cancellation of the Auction Minute Deed

Muhammad Zul Efendi Manurung¹, Zaenal Arifin¹, Soegianto Soegianto¹

¹ Magister Hukum, Universitas Semarang, Semarang, Indonesia

efendimanurung79@gmail.com

Abstract

This study examines the judicial reasoning underlying the cancellation of Auction Minute Deed Number 1352 year 2010 and analyzes the resulting legal consequences along with the legal protection afforded to auction winners affected by the annulment. The urgency of this research arises from the legal uncertainty that occurs when an auction declared valid under administrative procedure is subsequently cancelled by a court decision, thereby altering the rights and obligations of debtors, creditors, and good faith buyers. Using a normative juridical method through statutory, conceptual, and case approaches, this study draws upon first instance, appellate, and cassation court decisions as primary legal materials. The findings show that the judges cancelled the auction minute deed on the basis of an unlawful act, particularly the creditor's failure to comply with legal procedures in determining the limit price and the violation of propriety and fairness principles. The legal consequences include the restitution of land rights to the debtor, the nullification of the auction winner's ownership rights, and the creditor's obligation to return the auction proceeds. Legal protection for the auction winner is available through the right to seek compensation from the creditor provided that the buyer can demonstrate good faith. This study highlights the need to harmonize justice, utility, and legal certainty in the implementation and judicial review of secured property auctions.

Keywords: Auction Minutes Deed; Cancellation; Court Decision.

Abstrak

Penelitian ini mengkaji pertimbangan yudisial yang mendasari pembatalan Risalah Lelang Nomor 1352 tahun 2010 serta menganalisis konsekuensi hukum yang ditimbulkan dan bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang terdampak oleh pembatalan tersebut. Urgensi penelitian ini muncul dari ketidakpastian hukum yang terjadi ketika suatu lelang yang secara administratif dinyatakan sah kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan sehingga mengubah posisi hak dan kewajiban debitor, kreditor, dan pembeli beritikad baik. Dengan menggunakan metode yuridis normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, penelitian ini memanfaatkan putusan pengadilan tingkat pertama, banding, dan kasasi sebagai bahan hukum primer. Temuan penelitian menunjukkan bahwa hakim membatalkan risalah lelang berdasarkan adanya perbuatan melawan hukum terutama karena kreditor tidak mematuhi prosedur hukum dalam penetapan harga limit serta melanggar prinsip kepatutan dan keadilan. Konsekuensi hukum dari pembatalan tersebut meliputi pemulihan hak atas tanah kepada debitor, hapusnya hak kepemilikan pemenang lelang, dan kewajiban kreditor untuk mengembalikan hasil lelang. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang tersedia melalui hak untuk menuntut ganti rugi kepada kreditor sepanjang pembeli dapat membuktikan iktikad baik. Penelitian ini menegaskan perlunya harmonisasi antara keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam pelaksanaan dan pengujian yudisial terhadap lelang atas benda jaminan.

Kata kunci: Akta Risalah Lelang; Pembatalan; Putusan Pengadilan.

1. PENDAHULUAN

Pelaksanaan lelang sebagai mekanisme eksekusi hak tanggungan merupakan instrumen penting dalam sistem hukum jaminan di Indonesia. Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) mengatur bahwa kreditur memiliki hak preferen untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.¹ Lelang dianggap sebagai bentuk jual beli yang memberikan kepastian hukum, keterbukaan, dan harga terbaik melalui mekanisme penawaran yang bersifat kompetitif. Risalah lelang, sebagai akta autentik yang dibuat oleh pejabat lelang, memiliki peran fundamental karena menjadi alat bukti utama yang mencatat seluruh proses pelaksanaan lelang serta menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sejak berlakunya UUHT, hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui. Dalam alinea ketiga angka (5) Penjelasan Umum UUHT, menyebutkan bahwa: ” Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria”.

Pasal 1 angka (1) UU Hak Tanggungan (UUHT) menegaskan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah—baik hanya tanahnya maupun tanah beserta benda-benda yang menjadi satu kesatuan di atasnya—guna menjamin pelunasan suatu utang tertentu, sekaligus memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya.² Makna utama ketentuan ini adalah bahwa hak tanggungan bersifat *droit de preference* dan *droit de suite*, sehingga kreditur pemegang hak tanggungan memiliki prioritas pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan meskipun debitur memiliki banyak kewajiban kepada pihak lain; objek jaminan tersebut juga mengikuti siapa pun yang menguasainya. Analisis dari pasal ini menunjukkan bahwa UUHT menciptakan struktur jaminan yang memberikan perlindungan hukum kuat bagi kreditur dengan menempatkan tanah sebagai objek jaminan yang stabil dan memiliki nilai ekonomi tinggi, sehingga mendorong kepercayaan dalam transaksi pembiayaan. Namun, sifat preferen tersebut juga menuntut pelaksanaan eksekusi hak tanggungan—termasuk lelang objek jaminan—harus dilakukan secara sah, transparan, dan sesuai prosedur, karena setiap pelanggaran prosedur dapat merusak keseimbangan antara kepentingan kreditur, debitur, maupun pihak ketiga seperti pemenang lelang.

Ketentuan yang diatur dalam UUHT tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang

¹ Wahyu Pangestu, Wahyu Prawesthi, and Siti Marwiyah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Di Lelang,” *Jurnal Hukum Ius Publicum* 5, no. 213 (2024): 2, <https://doi.org/10.55551/jip.v5i2.144>.

² Dina Oktianaa and Firman Muntaqob, “Lelang Hak Tanggungan Yang Objeknya Di Kuasai Pihak Ketiga,” *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Reportorium* 13, no. 1 (2024): 84–94, <https://doi.org/10.28946/rpt.v13i1.3679>.

setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Perbedaan lelang dengan jual beli yang bukan lelang adalah terletak pada prosesnya. Jika dalam jual beli yang bukan lelang proses penawaran dilakukan antar perorangan, maka dalam pelelangan, penawaran dilakukan oleh perorangan kepada publik (umum). Di samping itu, lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang. Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum).³

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak melalui mekanisme lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Selanjutnya, Pasal 1 angka (44) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan bahwa Pejabat Lelang merupakan individu yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberikan kewenangan khusus untuk menyelenggarakan lelang. Dalam setiap proses pelelangan, Pejabat Lelang berkedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dalam wilayah tugasnya, salah satunya berupa risalah lelang. Risalah lelang tersebut memuat keseluruhan rangkaian proses pelaksanaan lelang sejak awal hingga berakhir dan termasuk kategori akta relaas atau akta pejabat, karena berisi uraian autentik mengenai jalannya pelelangan yang disaksikan dan dilaksanakan langsung oleh Pejabat Lelang dalam kapasitas jabatannya.

Peralihan objek hak tanggungan melalui lelang pada dasarnya merupakan tindakan hukum yang sah sepanjang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, praktik pelaksanaannya kerap menimbulkan persoalan, seperti pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek hak tanggungan atau pembatalan risalah lelang melalui putusan pengadilan negeri. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang—khususnya lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT—memiliki potensi sengketa yang cukup tinggi. Gugatan atau bantahan dapat diajukan baik sebelum pelaksanaan lelang (pra-lelang) maupun setelah lelang dilaksanakan (pasca-lelang). Gugatan pra-lelang umumnya diajukan untuk menunda proses pelelangan, sedangkan gugatan pasca-lelang diajukan dengan berbagai motif yang beragam.⁴

Urgensi penelitian ini terletak pada akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang dalam putusan pengadilan dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi penting dalam pengembangan kerangka hukum yang lebih adil dan efektif di Indonesia. Seiring dengan perkembangan zaman konsepsi Indonesia sebagai negara hukum tentunya tidak lepas dari nilai dan norma yang berkembang dan berlaku di masyarakat.

Perkembangan teknologi dan inovasi pada era globalisasi telah menjadi faktor strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Kemajuan ekonomi suatu negara juga

³ Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika, and Siti Hamidah, “Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah,” *Ojs/Pkp*, 2017, 1–29.

⁴ Heppy Dhebora, “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017/K/PDT/2017),” *Universitas Islam Riau*, 2022, 1–146.

tercermin dari efektivitas mekanisme perlindungan hukum terhadap berbagai instrumen ekonomi, termasuk pelaksanaan lelang eksekusi. Berdasarkan UU Hak Tanggungan (UUHT), metode lelang eksekusi dilakukan melalui parate eksekusi, yaitu pelaksanaan eksekusi langsung berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan sesuai dengan tata cara yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Urgensi pemberian perlindungan hukum dalam pelaksanaan lelang tersebut dapat dijelaskan melalui sejumlah teori, antara lain *Legal Reasoning Theory*, *Legal Purpose Theory*, dan *Legal Protection Theory*.⁵

Telah ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain dari Ainon (2021) yang membahas tentang Penelitian ini mendasarkan bidang kajiannya pada hukum pembuktian risalah lelang sebagai akta autentik bagi pemenang eksekusi hak tanggungan. Artinya, penelitian tersebut hanya sebatas menganalisis pembuktian suatu perkara di pengadilan. Bukan menganalisis putusan. Dengan demikian, penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, dimana dalam penelitian ini penulis mendasarkan bidang kajiannya pada analisis suatu putusan pengadilan.

Selanjutnya penelitian dari Alfara (2021) yang mengkaji perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam hal objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang. Objek penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, dimana dalam penelitian ini penulis mendasarkan objek kajiannya pada perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas adanya pembatalan akta risalah lelang oleh putusan pengadilan.

Terakhir penelitian dari Afif (2021) mengkaji pada akibat kesalahan pemenang lelang yang tidak memenuhi kewajiban hingga batas waktu yang sudah ditetapkan dan akibat kesalahan Pejabat Lelang Kelas II ketika menyusun akta risalah lelang. Objek penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, dimana dalam penelitian ini penulis mendasarkan objek kajiannya pada pembatalan akta risalah lelang berdasarkan putusan pengadilan.

Penelitian ini memiliki perbedaan yang signifikan dibandingkan dengan penelitian Ainon, Alfara, dan Afif (2021) baik dalam aspek fokus kajian maupun kontribusi ilmiah yang ditawarkan. Jika Ainon lebih menyoroti hukum pembuktian risalah lelang sebagai akta autentik bagi pemenang eksekusi hak tanggungan. Artinya, penelitian ini menganalisis pembuktian suatu perkara di pengadilan menganalisis putusan. Dengan demikian, penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, dimana dalam penelitian ini penulis mendasarkan bidang kajiannya pada analisis suatu putusan pengadilan. Sedangkan penelitian Alfara (2021) yang mengkaji perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam hal objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang. Objek penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian ini, dimana dalam penelitian ini penulis mendasarkan objek kajiannya pada perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas adanya pembatalan akta risalah lelang oleh putusan pen. Sementara itu, penelitian Afif (2021) mengkaji pada akibat kesalahan pemenang lelang yang

⁵ Widodo Pratami, Clara Egia; Dhaniarto, Aloysius Yanis; Suryandono, "Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018," *Indonesian Notary 2*, no. 1 (2021): 2013–15.

tidak memenuhi kewajiban hingga batas waktu yang sudah ditetapkan dan akibat kesalahan Pejabat Lelang Kelas II ketika menyusun akta risalah lelang. Objek penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, dimana dalam penelitian ini penulis mendasarkan objek kajiannya pada pembatalan akta risalah lelang berdasarkan putusan pengadilan.⁶

Penelitian ini mengisi kesenjangan dari ketiga penelitian sebelumnya dengan mengkaji akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya akta risalah lelang dalam putusan pengadilan dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi penting dalam pengembangan kerangka hukum yang lebih adil dan efektif di Indonesia. Seiring dengan perkembangan zaman konsepsi Indonesia sebagai negara hukum tentunya tidak lepas dari nilai dan norma yang berkembang dan berlaku di masyarakat.⁷

2. METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah metode yuridis normatif, karena fokus kajian diarahkan pada analisis norma hukum, asas hukum, serta pertimbangan hakim dalam putusan terkait pembatalan Akta Risalah Lelang Nomor 1352/2010. Pendekatan yang digunakan meliputi *statute approach* untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur hak tanggungan, mekanisme lelang, serta kewenangan pejabat lelang; *conceptual approach* untuk mengkaji teori dan doktrin yang relevan mengenai keabsahan lelang, asas kepastian hukum, asas keadilan, dan perlindungan hukum; serta *case approach* untuk menelaah *ratio decidendi* dalam putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung yang menjadi objek penelitian.⁸ Sumber data penelitian terdiri atas bahan hukum primer berupa putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan pendapat ahli, serta bahan tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan teknik interpretasi hukum untuk menemukan argumentasi yang tepat mengenai dasar hukum pembatalan risalah lelang, akibat hukum yang timbul, dan bentuk perlindungan bagi pemenang lelang. Metode ini memberikan kerangka analisis yang komprehensif dan preskriptif dalam memahami konsistensi putusan hakim serta implikasi yuridis yang ditimbulkannya terhadap para pihak.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Risalah lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (32) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta tersebut

⁶ Achmad Wintang and Deny Suwondo, "Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang," 2022, 261–74.

⁷ Dewi Yulia Andriany Sitorus and Edy Ikhsan, "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum," *Journal of Science and Social Research* 4307, no. 3 (2024): 1247–53.

⁸ Nelvitia Purba et al., *Metodologi Penelitian Hukum*, 1st ed. (Medan: Pustaka Media Publishing, 2024).

memuat uraian autentik mengenai seluruh rangkaian pelaksanaan pelelangan di hadapan umum, sebagaimana disaksikan dan dilaksanakan langsung oleh Pejabat Lelang dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum. Ketentuan mengenai kewajiban penyusunan risalah lelang juga telah diatur dalam Pasal 35 *Vendu Reglement Staatsblad* Tahun 1940 Nomor 56 dan *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 3, yang menegaskan bahwa setiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang wajib dibuatkan berita acara tersendiri.⁹

Kewajiban pejabat lelang untuk membuat risalah lelang tidak hanya diatur dalam *Vendu Reglement* sebagai regulasi klasik lelang, tetapi juga diperkuat dalam peraturan perundang-undangan modern, khususnya Pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menegaskan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dituangkan secara resmi dalam sebuah risalah lelang. Risalah lelang tersebut wajib memuat tiga bagian, yakni bagian kepala, bagian badan, dan bagian kaki. Bagian kepala wajib berisi informasi mendasar seperti hari, tanggal, waktu pelaksanaan lelang, identitas dan kedudukan Pejabat Lelang, identitas penjual, tempat pelaksanaan lelang, uraian mengenai jenis serta alasan objek dilelang, dan untuk objek tanah harus mencantumkan status hak, SKT/SKPT, serta keterangan pembebanan lainnya. Bagian badan berisi identitas pembeli, statusnya sebagai pribadi atau kuasa, harga lelang yang ditetapkan dengan angka dan huruf, serta deskripsi barang yang berhasil terjual. Sementara itu, bagian kaki memuat jumlah barang yang ditawarkan dan terjual, nilai transaksi, jumlah barang yang ditahan, lampiran dokumen yang menyertai lelang, serta tanda tangan pejabat lelang, penjual, pembeli, dan saksi, terutama dalam lelang eksekusi. Secara yuridis, ketentuan detail ini menunjukkan bahwa risalah lelang merupakan akta autentik yang harus memenuhi standar administratif tertentu agar sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Regulasi yang terperinci ini juga menegaskan fungsi risalah lelang sebagai instrumen legal yang memastikan akuntabilitas, transparansi, dan kepastian hukum dalam setiap pelaksanaan lelang. Pelanggaran terhadap unsur-unsur yang wajib dimuat dalam risalah lelang dapat berimplikasi pada cacat prosedur dan membuka ruang pembatalan lelang melalui mekanisme peradilan, karena dianggap tidak memenuhi syarat formil yang ditetapkan oleh hukum positif. Dengan demikian, struktur risalah lelang yang diatur secara ketat mencerminkan pentingnya perlindungan hak parapihak dan integritas proses lelang dalam sistem hukum Indonesia.

Risalah lelang wajib dibuat dalam Bahasa Indonesia, diberi nomor urut sesuai standar penomoran resmi, dan disusun oleh Pejabat Lelang sebagai bentuk berita acara pelaksanaan lelang. Kewajiban ini menegaskan bahwa risalah lelang memiliki fungsi krusial sebagai alat bukti autentik atas seluruh rangkaian proses lelang, sehingga keberadaannya menentukan sah atau tidaknya tindakan hukum yang timbul dari suatu pelelangan. Pentingnya risalah lelang juga tercermin dalam berbagai regulasi, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Dalam PP tersebut ditegaskan

⁹ Muhammad Ilham and Maria Selviana Br. Sembiring, "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Indonesia Journal of Business Law* 2, no. 2 (2023): 80–99, <https://doi.org/10.47709/ijbl.v2i2.2780>.

bahwa jual beli Hak Guna Usaha (Pasal 16 ayat (5)), Hak Guna Bangunan (Pasal 34 ayat (5)), dan Hak Pakai (Pasal 54 ayat (6)) yang dilakukan melalui pelelangan hanya dianggap sah apabila dibuktikan dengan risalah atau berita acara lelang. Ketentuan ini menunjukkan bahwa risalah lelang tidak hanya berfungsi sebagai catatan administratif, tetapi juga sebagai syarat formil yang menentukan keabsahan peralihan hak atas tanah yang dijual melalui mekanisme lelang.

Secara normatif, hubungan risalah lelang dengan hak tanggungan dapat dipahami melalui konsep dasar hak tanggungan sebagaimana dijelaskan oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, yaitu sebagai jaminan pelunasan utang dengan hak mendahulu yang objeknya berupa hak atas tanah menurut UUPA. Pemahaman ini sejalan dengan pandangan Remy Syahdeni, yang menegaskan bahwa hak tanggungan memiliki unsur-unsur penting, yaitu: jaminan pelunasan utang tertentu, objek berupa hak atas tanah beserta benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, serta kedudukan preferen yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya. Dengan demikian, pelaksanaan lelang sebagai mekanisme eksekusi hak tanggungan hanya dianggap sah apabila risalah lelang dibuat sesuai ketentuan, sebab risalah tersebut merupakan bukti autentik bahwa eksekusi dilakukan sesuai norma hukum dan prosedur yang benar.

Analisis lebih lanjut dari Zulkarnain Sitompul menunjukkan bahwa hak tanggungan berkaitan erat dengan tiga aspek, yaitu aspek jaminan atas tanah, kegiatan perkreditan, dan perlindungan hukum. Pada aspek jaminan tanah, hak tanggungan tidak hanya mencakup benda yang telah ada, tetapi juga benda-benda yang akan ada, termasuk bangunan atau tanaman yang berdiri di atas tanah meskipun dimiliki pihak lain, sepanjang dicantumkan secara sah dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada aspek perkreditan, hak tanggungan memberi jaminan khusus kepada kreditur melalui sifat preferen, sehingga kreditur dapat memperoleh pelunasan lebih dahulu dari objek jaminan dibanding kreditur lainnya. Sementara itu, aspek perlindungan hukum menegaskan bahwa hak tanggungan memberikan kepastian bagi kreditur apabila debitur wanprestasi, sekaligus memastikan adanya mekanisme yang adil dan proporsional dalam hubungan utang-piutang. Dengan demikian, risalah lelang sebagai bentuk berita acara resmi menjadi instrumen yang menentukan legitimasi eksekusi hak tanggungan, menjaga perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, maupun pembeli lelang, serta memastikan akuntabilitas proses lelang sesuai prinsip kepastian hukum dan keadilan.

Apabila dikaitkan dengan teori perlindungan hukum, keberlakuan hak tanggungan perlu dianalisis untuk menilai sejauh mana ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan beserta peraturan turunannya mampu memberikan perlindungan yang efektif bagi para pihak. Perlindungan hukum tersebut mencakup kepentingan masyarakat secara umum, baik pihak pemberi hak tanggungan sebagai debitur maupun pemegang hak tanggungan sebagai kreditur. Hal ini penting mengingat kedua pihak tersebut merupakan subjek perlindungan dalam rezim hak

tanggungan, di mana pemegang hak tanggungan memiliki posisi sebagai kreditur dan pemberi hak tanggungan berkedudukan sebagai debitur.¹⁰

3.1 Dasar Pertimbangan Hakim dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang Nomor 1352/2010

Pertimbangan atau yang sering disebut juga konsiderans merupakan dasar putusan hakim. M. Yahya Harahap dalam hal ini mengatakan bahwa putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut, dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Putusan pengadilan yang memutus perkara pembatalan akta risalah lelang adalah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 03/Pdt.G/2011/PN.Smg jo.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 407/Pdt/2011/PT.Smg jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1654 K/Pdt/2012. Ketiga putusan tersebut merupakan putusan dalam kasus perkara perdata tentang gugatan pembatalan akta risalah lelang Hak Tanggungan, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Januari 2011. Oleh sebab itu, untuk menjawab permasalahan pertama dalam penelitian ini yaitu tentang dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan akta risalah lelang, penulis akan menguraikan ketiga putusan tersebut sebagaimana tergambar dalam kasus posisi di bawah ini.

Dalam perkara pembatalan akta risalah lelang yang menjadi objek penelitian ini, struktur para pihak dapat dijelaskan sebagai berikut. Pihak Penggugat terdiri dari dua orang, yaitu SB yang berperan sebagai debitur atau nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dan ASB yang bertindak sebagai pemilik sah atas tanah yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan fasilitas KPR tersebut. Dengan demikian, SB berkedudukan sebagai Penggugat I dan ASB sebagai Penggugat II. Sementara itu, pihak Tergugat terdiri dari tiga entitas. Pertama, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang menyelenggarakan proses pelaksanaan lelang dan karenanya berkedudukan sebagai Tergugat I. Kedua, PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang yang bertindak sebagai kreditur pemberi fasilitas pembiayaan KPR, sehingga ditempatkan sebagai Tergugat II. Ketiga, SAS sebagai peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh KPKNL Semarang, sehingga berkedudukan sebagai Tergugat III.

Secara analitis, susunan para pihak ini menggambarkan hubungan hukum yang kompleks antara debitur, pemilik jaminan, kreditur, pejabat lelang, dan pemenang lelang. Keberadaan dua penggugat dengan kedudukan berbeda—satu sebagai debitur dan satu sebagai pemilik hak atas

¹⁰ Muhammad Afif Boby Wijaya and Edith Ratna M.S., “Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang,” *Notarius* 15, no. 1 (2022): 553–65, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46062>.

tanah—menunjukkan adanya keterkaitan kepentingan yang timbul dari hubungan pembiayaan dan pembebanan hak tanggungan. Di sisi lain, penempatan KPKNL sebagai Tergugat I mencerminkan pertanggungjawaban administratif negara dalam penyelenggaraan lelang, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III mewakili kepentingan privat terkait piutang dan perolehan objek lelang. Komposisi para pihak ini menegaskan bahwa sengketa pembatalan risalah lelang tidak hanya menyangkut hubungan debitur–kreditur, tetapi juga mencakup aspek legalitas tindakan pejabat publik dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Dengan demikian, perkara ini mencerminkan benturan antara kepastian hukum prosedural dalam pelaksanaan lelang, perlindungan hak pemilik jaminan, serta hak-hak pemenang lelang yang beriktikad baik, sehingga menjadi contoh penting dinamika penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan di Indonesia.

Perkara gugatan pembatalan akta risalah lelang ini berawal dari adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II berupa Perjanjian Kredit Nomor 51 tanggal 06 November 2003, Perjanjian Kredit Nomor 5 tanggal 2 November 2006, dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 7 Februari 2007 tentang pemberian fasilitas KPR dari Tergugat II kepada Para Penggugat. Atas pemberian fasilitas KPR dari Tergugat II tersebut, sebagai jaminannya Para Penggugat memberikan 2 (dua) sertifikat hak atas tanah masing-masing Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5/Wonosari seluas 2000 m² dan SHM No. 25/Wonosari seluas 834 m². Kedua objek jaminan tersebut tercatat atas nama Penggugat II.

Proses pelaksanaan lelang sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 baru diketahui oleh Para Penggugat pada bulan Desember 2010, setelah beberapa petugas Kelurahan Wonosari memberitahukan kepada Para Penggugat, jika tanah SHM No. 5/Wonosari seluas 2000 m² dan SHM No. 25/Wonosari seluas 834 m² telah dimiliki oleh Tergugat III karena membeli tanah tersebut secara lelang melalui Tergugat I. Mengetahui hal tersebut, Penggugat II tidak terima dan mengajukan upaya pemblokiran atas SHM No. 5/Wonosari dan SHM No. 25/Wonosari kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, karena dalam proses pelelangan tersebut Penggugat I sebagai pihak yang mengajukan KPR kepada Tergugat II dan atau Penggugat II sebagai pemilik hak atas tanah SHM No. 5/Wonosari dan SHM No. 25/Wonosari yang dibebani hak tanggungan tidak pernah diberitahu sebagaimana ketentuan dan mekanisme hukum yang berlaku.

Berdasarkan Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 diketahui bahwa penawaran Tergugat III sebesar Rp.1.003.000.000,- (satu milyar tiga juta rupiah) menurut Tergugat I telah melampaui harga limit lelang, tanpa dijelaskan berapa sebenarnya harga limit lelang yang diajukan oleh Tergugat II. Terkait hal ini, Para Penggugat menganggap bahwa dalam hal penentuan harga limit lelang yang diajukan oleh Tergugat II tidak berdasar ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, karena berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) SHM No. 5/Wonosari adalah sebesar Rp.1.392.058.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta lima puluh delapan ribu rupiah), sedangkan NJOP SHM No. 25/Wonosari adalah sebesar Rp.597.163.000,- (lima ratus sembilan puluh tujuh juta seratus enam puluh tiga ribu rupiah).

Menurut Para Penggugat berdasar ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal penentuan harga limit dalam lelang sukarela tidak semata-mata didasarkan pada harga limit yang diajukan penjual atau Tergugat II, akan tetapi jelas dan nyata harus didasarkan pada kesepakatan antara penjual dengan pemilik sertifikat atau Penggugat II. Di samping itu, berdasar Akta Risalah Lelang No.1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010, jika dalam hal Surat Permohonan Lelang Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama terdapat keterangan jika SHM No. 5/Wonosari dan SHM No. 25/Wonosari yang dimohonkan lelang oleh Tergugat II tersebut, masih dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Kedua atas nama Tergugat II, sehingga karenanya dengan penetapan Tergugat I yang menyatakan nilai sebesar Rp.1.003.000.000,- (satu milyar tiga juta rupiah) telah melampaui harga limit lelang jelas merugikan Para Penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut, Para Penggugat menganggap lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 tidak dilakukan sesuai dengan mekanisme ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang merugikan Para Penggugat, oleh karena itu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 adalah cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya. Selanjutnya, oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya, maka pembeli atau pemenang lelang dalam hal ini Tergugat III adalah pembeli yang tidak beriktikad baik, oleh karena itu pembelian SHM No. 5/Wonosari dan SHM No. 25/Wonosari adalah batal demi hukum. Atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang serta-merta tanpa sepengetahuan Para Penggugat mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat I, sehingga kemudian dilaksanakan lelang oleh Tergugat I atas SHM No. 5/Wonosari dan SHM No. 25/Wonosari jelas dan nyata telah merugikan Para Penggugat, baik secara materiil maupun moril.

Para Penggugat, yang merasa dirugikan akibat tindakan para Tergugat, memiliki dasar hukum untuk menuntut ganti rugi terhadap Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III. Sebagai bentuk pelaksanaan hak tersebut, mereka mengajukan gugatan perdata melalui surat gugatan tertanggal 4 Januari 2010, yang kemudian didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada 5 Januari 2011 dengan Nomor Register 03/Pdt.G/2011/PN.Smg. Dalam pokok gugatannya, Para Penggugat mengemukakan tiga tuntutan utama. Pertama, mereka meminta pengadilan menyatakan bahwa tindakan Tergugat II yang secara sepihak mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Semarang (Tergugat I) tanpa memberitahu Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Kedua, Para Penggugat memohon agar pengadilan menyatakan lelang atas objek hak tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I dan dituangkan dalam Akta Risalah Lelang Nomor 1352/2010 tanggal 8 Desember 2010 tidak sah, cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum beserta segala akibat hukumnya. Ketiga, Para Penggugat menuntut agar Tergugat III sebagai pemenang lelang dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses pembelian objek lelang tersebut.

Secara analitis, tuntutan Para Penggugat mencerminkan penggunaan instrumen gugatan perdata untuk menilai legalitas tindakan administrasi lelang, tindakan kreditur, serta status pembeli lelang. Tuntutan pertama berfokus pada aspek hubungan kontraktual dan prinsip *good faith* dalam relasi debitur-kreditur, di mana tindakan Tergugat II dianggap melanggar kewajiban pemberitahuan sebelum melakukan eksekusi jaminan. Tuntutan kedua mengarah pada pengujian keabsahan tindakan administratif pejabat lelang, yang dilakukan melalui permohonan agar risalah lelang dinyatakan batal demi hukum akibat cacat prosedur. Sementara itu, tuntutan ketiga menyentuh aspek perlindungan hukum dan standar iktikad baik dalam lelang, yang menentukan apakah seorang pemenang lelang layak memperoleh perlindungan hukum atau justru kehilangan haknya. Kombinasi ketiga tuntutan ini memperlihatkan bahwa Para Penggugat tidak hanya men challenge tindakan individual para Tergugat, tetapi juga mempersoalkan integritas keseluruhan proses lelang, mulai dari pengajuan permohonan lelang, pelaksanaan lelang, hingga penetapan pemenang lelang. Dengan demikian, perkara ini menegaskan hubungan yang erat antara kepastian hukum prosedural, perlindungan hak pemilik jaminan, serta legitimasi proses lelang dalam sistem hukum Indonesia.

Jika dikaji secara mendalam, beberapa pertimbangan atau alasan hukumnya kenapa Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang membatalkan akta risalah lelang adalah karena harga limit objek lelang atas SHM No. 5/Wonosari seluas 2000 m² dan SHM No. 25/Wonosari seluas 834 m² yang ditetapkan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan rasa keadilan, karena jauh di bawah harga nilai jual objek pajak (NJOP) kedua objek dalam perkara ini dan jauh di bawah nilai kredit macet Para Penggugat selaku pemberi hak tanggungan.¹¹

Harga nilai jual objek pajak (NJOP) SHM No. 5/Wonosari adalah sebesar Rp.1.392.058.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta lima puluh delapan ribu rupiah), sedangkan harga nilai jual objek pajak (NJOP) SHM No. 25/Wonosari adalah sebesar Rp.597.163.000,- (lima ratus sembilan puluh tujuh juta seratus enam puluh tiga ribu rupiah). Jika dijumlah maka seharusnya harga limit kedua objek jaminan tersebut adalah sebesar Rp.1.989.221.000 (satu milyar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah). Sementara itu nilai kredit macet dari Para Penggugat yang ada di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang adalah sebesar Rp.1.676.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta rupiah).

Pertimbangan hakim dalam membatalkan Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 berpusat pada adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang, terutama penetapan harga limit yang tidak objektif dan tidak sesuai NJOP, serta pelanggaran asas kepatutan dan kewajiban pemberitahuan kepada pemilik jaminan. Hakim menilai bahwa proses lelang mengandung cacat prosedural yang fundamental sehingga risalah lelang harus dinyatakan batal demi hukum.

¹¹ Suroto and Adhi Gunawan, "Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang," *Jurnal Akta Notaris* 1, no. 2 (2022): 199–209, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i2.399>.

Analisis menunjukkan bahwa hakim menempatkan prinsip keadilan substantif di atas kepastian hukum administratif, terutama ketika tindakan kreditur dan pejabat lelang terbukti melanggar prosedur yang melindungi hak debitur dan masyarakat.

Setiap perbuatan hukum pada dasarnya menimbulkan akibat hukum. Dalam ranah hukum perdata, perbuatan hukum umumnya dikaitkan dengan adanya perjanjian. Perjanjian dipahami sebagai perbuatan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk menimbulkan akibat hukum tertentu, sehingga perjanjian mencerminkan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada persetujuan bersama. Hal tersebut juga berlaku dalam mekanisme pembelian objek lelang, karena transaksi lelang pada hakikatnya menciptakan hubungan hukum antara peserta lelang selaku calon pembeli dan penjual lelang, yang kemudian dibuktikan melalui akta risalah lelang. Konsekuensi hukum dari pelaksanaan lelang tidak hanya melekat pada pemenang lelang, tetapi juga pada pihak penjual. Setelah lelang dilaksanakan, terjadi peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang, dan dengan demikian penjual lelang kehilangan kewenangan atau penguasaan atas objek tersebut.¹²

Dalam perkara ini, mengingat SB dan ASB adalah debitur dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang, dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan Akta Risalah Lelang No.1352/2010 batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya maka tanah yang menjadi objek lelang dalam perkara ini, yakni SHM No. 5/Wonosari dan SHM No. 25/Wonosari kembali kepada kepemilikan SB dan ASB, namun statusnya tetap sebagai barang jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan atas nama PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang.

Kedua, akibat hukum terhadap hak pemenang lelang atas barang objek lelang. Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya Akta Risalah Lelang No.1352/2010 dalam putusan pengadilan terhadap hak pemenang lelang atas barang objek lelang, maka hak SAS selaku pembeli dan pemenang lelang atas objek lelang menjadi batal. Artinya, statusnya sebagai pemenang lelang dalam jual beli lelang dengan sendirinya menjadi batal, demikian pula hak kepemilikannya terhadap objek lelang SHM No. 5/Wonosari dan SHM No. 25/Wonosari otomatis juga menjadi batal. Terkait sejumlah uang yang telah terlanjur dibayarkan/ disetorkan oleh SAS selaku pembeli dan pemenang lelang, yakni uang sebesar Rp.1.003.000.000,- (satu milyar tiga juta rupiah) seharusnya dikembalikan oleh pihak penjual PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang. Ketiga, akibat hukum terhadap hak penjual lelang atas uang hasil lelang. Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya Akta Risalah Lelang No.1352/2010 dalam putusan pengadilan terhadap hak penjual lelang atas uang hasil lelang, maka PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang selaku penjual objek lelang SHM No. 5/Wonosari seluas 2000 m² dan SHM No. 25/Wonosari seluas 834 m² tidak berhak atas uang hasil lelang tersebut.

¹² Suroto and Adhi Gunawan, "Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang," *Jurnal Akta Notaris* 1, no. 2 (2023): 85–95, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i2.399>.

Sebaliknya, PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang selaku penjual lelang wajib mengembalikan uang hasil lelang yang telah diterimanya kepada SAS selaku pembeli lelang. Keempat, akibat hukum terhadap kewajiban debitur. Akibat hukum yang timbul dengan dibatalkannya Akta Risalah Lelang No.1352/2010 dalam putusan pengadilan terhadap kewajiban SB dan ASB selaku debitur tetap diharuskan memenuhi kewajibannya melunasi hutangnya kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang. Hal ini mengingat barang objek lelang SHM No. 5/Wonosari dan SHM No. 25/Wonosari telah kembali pada keadaan semula sebagai barang jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan. Artinya, pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, sehingga hutang SB dan ASB selaku debitur dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang otomatis kembali kepada keadaan semula yang wajib untuk dilunasi.

Kelima, akta risalah lelang yang disusun oleh KPKNL Semarang memiliki konsekuensi hukum tertentu. Dalam setiap pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara pelaksanaan lelang yang dituangkan dalam bentuk akta risalah lelang. Namun, apabila terdapat putusan pengadilan yang menyatakan bahwa proses lelang dinyatakan batal atau tidak sah, maka akibat hukum yang timbul adalah batalnya Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 yang dibuat oleh KPKNL Semarang. Status batal demi hukum tersebut menunjukkan bahwa sejak awal akta risalah lelang tersebut dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum atau diperlakukan seolah-olah tidak pernah ada.

Berdasarkan penjelasan mengenai akibat hukum yang muncul setelah pembatalan Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 sebagaimana tertuang dalam putusan pengadilan, dapat disimpulkan bahwa terdapat lima konsekuensi utama yang harus diterapkan sebagai akibat dari pembatalan tersebut. Pertama, hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek lelang harus dipulihkan ke posisi semula, yakni kembali kepada SB dan ASB sebagai pemilik sah sertipikat tanah dan pemberi hak tanggungan, meskipun status tanah tersebut tetap dibebani hak tanggungan atas nama PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang. Kedua, seluruh hak SAS sebagai pembeli dan pemenang lelang menjadi gugur, sehingga hak kepemilikannya atas objek lelang dianggap tidak pernah ada. Ketiga, PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang kehilangan hak untuk menikmati hasil lelang dan wajib mengembalikan seluruh dana hasil pembelian kepada SAS sebagai pemenang lelang. Keempat, kewajiban SB dan ASB sebagai debitur untuk melunasi utang kepada PT Bank Danamon Indonesia Tbk tetap berlaku, karena pembatalan lelang menempatkan hubungan hukum para pihak kembali ke keadaan sebelum lelang seolah-olah lelang tersebut tidak pernah dilaksanakan. Kelima, Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 secara hukum dinyatakan batal demi hukum sejak awal, yang berarti akta tersebut dianggap tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak pernah menimbulkan akibat hukum apa pun sejak pembuatannya.

Secara analitis, rangkaian akibat hukum ini menunjukkan penerapan prinsip *restitutio in integrum*, yaitu pengembalian kondisi hukum para pihak ke keadaan semula sebelum terjadinya tindakan yang dinyatakan cacat hukum. Pembatalan risalah lelang tidak hanya membatalkan

transaksi jual beli atas objek jaminan, tetapi juga mengembalikan seluruh hubungan hukum ke posisi awal, termasuk kewajiban debitur dan kedudukan kreditor. Putusan ini menegaskan bahwa pelanggaran prosedur lelang, seperti penetapan harga limit yang tidak wajar atau ketidakterpenuhinya asas kepatutan dan transparansi, merupakan cacat fundamental yang dapat membatalkan keseluruhan proses lelang dan seluruh akibat hukumnya. Selain itu, pembatalan hak pemenang lelang mengandung pesan penting bahwa iktikad baik pembeli tidak selalu melindungi haknya apabila prosedur lelang yang dilaksanakan pejabat negara tidak sesuai dengan hukum. Dengan demikian, pembatalan risalah lelang menegaskan perlunya kepatuhan ketat terhadap tata cara eksekusi hak tanggungan serta perlindungan yang seimbang antara hak debitur, kreditor, dan pihak ketiga dalam sistem hukum lelang di Indonesia.

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa terkait permasalahan kedua mengenai akibat hukum yang muncul akibat dibatalkannya akta risalah lelang, terdapat lima konsekuensi hukum yang dapat diidentifikasi. Pertama, hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek lelang harus dikembalikan pada kondisi hukum semula, yaitu kembali menjadi milik debitur, meskipun statusnya tetap sebagai barang jaminan yang terdaftar atas nama kreditor. Kedua, hak pembeli sebagai pemenang lelang terhadap objek lelang menjadi gugur, sehingga status kepemilikan yang diperolehnya melalui lelang otomatis kehilangan kekuatan hukum. Ketiga, penjual lelang tidak lagi berhak atas hasil penjualan melalui lelang tersebut dan berkewajiban mengembalikan seluruh dana hasil lelang yang telah diterima kepada pemenang lelang. Keempat, debitur tetap berkewajiban untuk melunasi utang kepada kreditor sebagaimana perjanjian pokok yang masih mengikat para pihak.¹³

Hal ini mengingat pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, sehingga hutang debitur otomatis kembali kepada keadaan semula yang wajib untuk dilunasi. Kelima, akta risalah lelang dengan sendirinya batal demi hukum. Artinya akta risalah lelang dianggap tidak pernah ada. Hasil pembahasan permasalahan kedua tersebut di atas, terlihat jelas bahwa hakim dalam putusannya yang membatalkan Akta Risalah Lelang No.1352/2010 lebih memprioritaskan nilai keadilan dan kemanfaatan dibanding nilai kepastian hukum. Walaupun dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Tetapi “tidak dapat dibatalkan” tersebut mengandung syarat “lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku”, sehingga pembatalan lelang yang sudah dilaksanakan tetap dapat dilakukan jika proses pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai peraturan yang berlaku atau melawan hukum. Ketiga putusan hakim yang membatalkan Akta Risalah Lelang No.1352/2010 rupanya mengacu pada asas prioritas dalam teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, bahwa untuk menerapkan hukum secara tepat dan adil untuk memenuhi tujuan hukum maka yang diutamakan adalah keadilan, kemudian kemanfaatan setelah itu kepastian hukum. Jika dilihat dari nilai kepastian hukum, adanya pembatalan Akta Risalah Lelang No.1352/2010 oleh putusan pengadilan, mengakibatkan pemenuhan hak preferen yang diberikan oleh undang-

¹³ Wintang and Suwondo, “Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang.”

undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan melalui lelang eksekusi menjadi tidak memiliki kepastian hukum.

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) secara tegas menegaskan bahwa ketika debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berwenang menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan dua dasar hukum, yaitu *parate executie* sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT dan titel eksekutorial yang melekat pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 14 ayat (2) UUHT. Makna dari ketentuan ini adalah bahwa undang-undang memberikan kewenangan langsung (langsung dapat dieksekusi tanpa putusan pengadilan) kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melelang objek jaminan sebagai mekanisme pelunasan utang debitur. Penjualan melalui lelang tersebut wajib dilaksanakan menurut tata cara yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dan memberikan posisi istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan berupa hak untuk didahulukan pembayarannya dibandingkan kreditur lain (*droit de préférence*). Secara hukum, ketentuan ini mencerminkan asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap kreditur sebagai pihak yang memberikan pembiayaan, sekaligus memastikan bahwa objek jaminan dapat segera diuangkan ketika debitur wanprestasi, tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang. Dengan demikian, apabila terjadi pembatalan lelang oleh putusan pengadilan, maka kondisi tersebut harus dianalisis secara ketat karena secara normatif UUHT justru telah memberikan landasan kuat bagi pelaksanaan lelang sebagai mekanisme eksekusi jaminan yang sah, final, dan mengikat.

Pembatalan risalah lelang menimbulkan lima akibat hukum utama, yaitu pemulihan hak kepemilikan tanah kepada debitur, gugurnya hak pemenang lelang, kewajiban kreditur mengembalikan uang hasil lelang, kembalinya kewajiban debitur untuk melunasi utangnya, serta batal demi hukumnya risalah lelang sejak awal. Analisis menunjukkan bahwa putusan hakim menerapkan prinsip *restitutio in integrum*, mengembalikan seluruh hubungan hukum para pihak ke posisi semula karena cacat prosedural dalam pelaksanaan lelang. Putusan ini juga menunjukkan bahwa pelanggaran prosedur lelang dapat mengatasi asas kepastian hukum demi menegakkan keadilan.

3.2 Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Adanya Pembatalan Akta Risalah Lelang oleh Putusan Pengadilan

Bagi pemenang lelang, dasar perlindungan hukum atas transaksi jual beli yang terjadi melalui mekanisme lelang bertumpu pada asas-asas lelang, salah satunya asas akuntabilitas yang berkaitan erat dengan terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum dalam praktik lelang merupakan manifestasi dari upaya menyeimbangkan berbagai kepentingan yang saling berpotensi bertentangan. Kepastian hukum menuntut keberadaan aturan-aturan yang jelas dan dapat diprediksi, meskipun dalam realitasnya sering kali sulit menyelaraskan antara konsep ideal dan kondisi faktual. Dalam konteks ini, perlindungan hukum dan kepastian hukum diwujudkan

melalui jaminan bahwa peserta lelang, setelah dinyatakan sebagai pemenang, berhak untuk memperoleh kepemilikan atas objek lelang.¹⁴

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi final. Bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, perlindungan hukum preventif ini berfungsi untuk melindungi hak-haknya sebelum timbul sengketa atas objek lelang. *Vendu Reglement* memberikan bentuk perlindungan tersebut dengan menetapkan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli objek lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 42. Secara umum, *Vendu Reglement* hanya mengatur mengenai tata cara penyelenggaraan lelang, kedudukan juru lelang yang kini dikenal sebagai pejabat lelang, serta bagian-bagian dan substansi risalah lelang. Namun demikian, regulasi ini belum secara eksplisit memberikan ketentuan yang mencerminkan jaminan kepastian hukum bagi pemenang lelang.¹⁵

Penerapan asas-asas lelang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat serta memastikan tercapainya kepastian hukum dan keadilan dalam proses lelang. Sistem hukum lelang yang berorientasi pada praktik wajib menerapkan asas-asas hukum sebagai pedoman dasar dalam pembentukan dan pelaksanaan norma positif. Dalam pandangan Theo Huijbers, asas hukum merupakan prinsip-prinsip mendasar yang menjadi fondasi suatu sistem hukum, sekaligus mencerminkan konsep dan nilai yang menjadi titik tolak dalam memahami dan menalar hukum.¹⁶

Dalam praktiknya, asas-asas lelang yang bertujuan memberikan keadilan bagi seluruh pihak sering kali tidak berjalan sebagaimana mestinya, karena pemenang lelang justru kerap berada dalam posisi yang dirugikan dan bahkan menjadi pihak Tergugat ketika terjadi sengketa atas objek lelang. Ketidakidealan ini muncul akibat ketentuan hukum yang belum tegas, terutama karena risalah lelang tidak mengatur secara spesifik siapa yang bertanggung jawab apabila muncul perselisihan terkait objek lelang. Sehubungan dengan isu ketiga dalam penelitian ini mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas pembatalan akta risalah lelang oleh putusan pengadilan, hasil wawancara dengan Dina Krisnayati menunjukkan bahwa bentuk perlindungan yang tersedia adalah melalui tuntutan ganti kerugian kepada kreditur sebagai pihak yang melelang objek jaminan, sepanjang pemenang lelang mampu membuktikan bahwa ia bertindak sebagai pembeli yang beriktikad baik. Istilah “beriktikad baik” dalam konteks lelang diartikan melalui beberapa kriteria, yaitu: (a) pemenang lelang mengikuti proses lelang secara jujur melalui mekanisme yang diumumkan secara terbuka kepada publik dan bersaing dengan

¹⁴ Ita Sucihati, Bambang Winarno, Amelia Sri Kusuma D., “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr),” *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2016, 1–23.

¹⁵ Teguh Kuncoro, Syahrudin Nawi, and Dwi Handayani, “Tinjauan Yuridis Hak Pemenang Lelang Pada Lelang Yang Tidak Berkekuatan Akibat Putusan Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung),” *Journal Of Social Science Research* 3 (2023): 10398–412.

¹⁶ Pratami, Clara Egia; Dhaniarto, Aloysius Yanis; Suryandono, “Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan TInggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018.”

peserta lain; (b) pemenang lelang memenuhi seluruh persyaratan administratif seperti pembayaran uang jaminan dan memberikan penawaran tertinggi sesuai ketentuan yang berlaku bagi semua peserta; serta (c) proses transaksi dilakukan secara wajar dan terang di hadapan Pejabat Lelang dengan publikasi yang dapat diakses umum sehingga tidak ada unsur tertutupan.

Dari perspektif analitis, uraian di atas menunjukkan adanya celah normatif dalam sistem hukum lelang Indonesia, terutama terkait perlindungan yang memadai bagi pemenang lelang yang beriktikad baik. Ketidaktegasan pengaturan mengenai tanggung jawab atas sengketa objek lelang menciptakan ketidakpastian hukum, karena pemenang lelang yang seharusnya diposisikan sebagai pihak yang dilindungi justru rentan menanggung kerugian akibat kesalahan prosedur yang dilakukan pejabat lelang atau kreditur. Pemberian hak kepada pemenang lelang untuk menuntut ganti rugi kepada kreditur merupakan bentuk perlindungan represif, namun belum menyelesaikan akar persoalan berupa lemahnya perlindungan preventif dalam regulasi lelang. Hal ini menunjukkan perlunya pembaruan regulasi yang memperjelas standar pelaksanaan lelang, tanggung jawab para pihak, serta penguatan asas transparansi dan akuntabilitas untuk memastikan bahwa pemenang lelang tidak dirugikan oleh kesalahan administratif atau pelanggaran prosedur yang berada di luar kendalinya. Dengan demikian, analisis ini menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang masih bergantung pada upaya korektif setelah sengketa terjadi, bukan pada sistem yang mencegah terjadinya sengketa sejak awal.¹⁷

Pemenang lelang yang bertindak dengan iktikad baik tetap memperoleh perlindungan hukum, termasuk hak untuk menerima kembali sejumlah uang lelang yang telah dibayarkannya. Perlindungan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menetapkan bahwa penjual berkewajiban memberikan penanggungan terhadap pembeli dalam dua hal, yaitu menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram, serta menjamin tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dapat menjadi dasar pembatalan jual beli. Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan dalam hal terdapat putusan pengadilan yang menyatakan pelaksanaan lelang batal atau tidak sah, adalah berupa hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap harga pembelian yang telah dibayarkannya atas objek lelang tersebut.¹⁸

Dalam konteks penelitian ini, SAS selaku pemenang lelang atas adanya pembatalan Akta Risalah Lelang No. 1352/2010 tertanggal 8 Desember 2010 oleh putusan pengadilan, dapat meminta ganti kerugian kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang selaku penjual lelang. Apalagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukum yang dibuatnya telah berpendapat bahwa kerugian yang timbul akibat kesalahan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang selaku penjual yang diderita SAS dalam proses lelang, dibebankan kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang dan apabila

¹⁷ Abidin Abidin; Kuku Sudarmanto; Syafran Sofyan; Zaenal Arifin, "Permasalahan Hukum Lelang Barang Jaminan Secara Online," *Jurnal Juridisch* 1, no. 2 (2023): 145–57, <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/jj.v1i2.7920>.

¹⁸ Teguh Kuncoro, Nawi, and Handayani, "Tinjauan Yuridis Hak Pemenang Lelang Pada Lelang Yang Tidak Berkekuatan Akibat Putusan Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung)."

dikaitkan dengan bukti dimana PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang menjamin dan bertanggungjawab secara pidana maupun perdata atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Semarang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang juga harus bertanggungjawab terhadap kerugian yang dialami SAS akibat dari batal demi hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan KPKNL Semarang.¹⁹

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang tersebut di atas, berpedoman pada ketentuan Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan bahwa penjual atau pemilik barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang. Dengan demikian, pada prinsipnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang tersebut di atas, telah mencerminkan bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas adanya pembatalan akta risalah lelang oleh putusan pengadilan. Pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tidak selalu berjalan lancar dan sesuai harapan.

Dalam praktik, pemenang lelang kerap menghadapi berbagai hambatan dalam memperoleh perlindungan hukum ketika pelaksanaan lelang dibatalkan melalui putusan pengadilan, baik pada tingkat pertama, banding, maupun kasasi. Salah satu hambatan tersebut muncul ketika kreditur selaku penjual lelang menolak memberikan ganti kerugian kepada pemenang lelang atas objek hak tanggungan yang lelangnya telah dinyatakan batal. Dalam konteks penelitian ini, hambatan tersebut terjadi apabila Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang, sebagai penjual lelang, tidak bersedia mengganti kerugian kepada SAS selaku pemenang lelang. Berdasarkan analisis penelitian, apabila penjual lelang—dalam hal ini Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Semarang—menolak memberikan ganti kerugian atas batalnya lelang eksekusi hak tanggungan, maka langkah hukum yang dapat ditempuh SAS sebagai pemenang lelang adalah mengajukan gugatan terhadap bank tersebut ke Pengadilan Negeri untuk menuntut pemenuhan haknya.²⁰

Pemenang lelang yang beriktikad baik berhak memperoleh ganti rugi dari kreditur sebagai penjual lelang jika risalah lelang dibatalkan. Perlindungan hukum ini bersifat represif, sementara perlindungan preventif masih lemah karena ketentuan lelang belum mengatur secara tegas tanggung jawab para pihak ketika terjadi sengketa.²¹ Analisis menunjukkan adanya kekosongan norma yang menyebabkan pemenang lelang rentan dirugikan, meskipun ia telah bertindak sesuai hukum. Oleh karena itu, mekanisme perlindungan hukum dalam lelang perlu diperkuat untuk menjamin keadilan, kepastian, dan akuntabilitas bagi semua pihak, terutama pembeli beriktikad baik.

¹⁹ Pratami, Clara Egia; Dhaniarto, Aloysius Yanis; Suryandono, “Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan TInggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018.”

²⁰ Heppy Dhebora, “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017/K/PDT/2017).”

²¹ Dimas Almeida Saputra et al., “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Benda Bergerak Non Eksekusi Sukarela Di Balai Lelang Swasta,” *Journal Juridisch* 2, no. 3 (2024): 198–210, <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/jj.v2i3.9854>.

4. PENUTUP

Penelitian ini menyimpulkan bahwa pembatalan Akta Risalah Lelang Nomor 1352/2010 didasarkan pada pertimbangan hakim mengenai adanya perbuatan melawan hukum berupa penetapan harga limit yang tidak objektif serta pelanggaran asas kepatutan dan kewajiban pemberitahuan kepada pemilik jaminan, sehingga risalah lelang tersebut dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum; akibatnya, hubungan hukum para pihak kembali ke keadaan semula, hak pemenang lelang gugur, kreditur wajib mengembalikan hasil lelang, debitur tetap berkewajiban melunasi utang, dan risalah lelang dianggap tidak pernah ada. Penelitian ini juga menemukan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang beriktikad baik hanya tersedia dalam bentuk tuntutan ganti rugi kepada kreditur, yang menunjukkan bahwa mekanisme perlindungan preventif masih lemah dan belum diatur secara tegas dalam regulasi lelang yang berlaku. *Novelty* penelitian ini terletak pada analisis komprehensif terhadap dasar pembatalan lelang melalui putusan pengadilan dan pemetaan holistik dampak yuridisnya terhadap seluruh pihak, yang sebelumnya belum banyak dikaji dalam literatur hukum lelang. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan perlunya perbaikan regulasi lelang terkait penetapan harga limit, kewajiban pemberitahuan, dan penegasan tanggung jawab para pihak apabila terjadi sengketa, serta penguatan perlindungan hukum bagi pemenang lelang beriktikad baik untuk memastikan pelaksanaan lelang yang lebih akuntabel, transparan, dan sejalan dengan prinsip keadilan serta kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Abidin Abidin; Kukuh Sudarmanto; Syafran Sofyan; Zaenal. "Permasalahan Hukum Lelang Barang Jaminan Secara Online." *Jurnal Juridisch* 1, no. 2 (2023): 145–57. <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/jj.v1i2.7920>.
- Boby Wijaya, Muhammad Afif, and Edith Ratna M.S. "Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang." *Notarius* 15, no. 1 (2022): 553–65. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46062>.
- Heppy Dhebora. "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017/K/PDT/2017)." *Universitas Islam Riau*, 2022, 1–146.
- Ilham, Muhammad, and Maria Selviana Br. Sembiring. "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Indonesia Journal of Business Law* 2, no. 2 (2023): 80–99. <https://doi.org/10.47709/ijbl.v2i2.2780>.
- Ita Sucihati, Dr. Bambang Winarno, SH. SU., Amelia Sri Kusuma D., SH. MKn. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBYEK LELANG (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)." *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2016, 1–23.
- Oktianaa, Dina, and Firman Muntaqob. "Lelang Hak Tanggungan Yang Objeknya Di Kuasai Pihak Ketiga." *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Reportorium* 13, no. 1 (2024): 84–94. <https://doi.org/10.28946/rpt.v13i1.3679>.

- Pangestu, Wahyu, Wahyu Prawesthi, and Siti Marwiyah. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Di Lelang." *Jurnal Hukum Ius Publicum* 5, no. 213 (2024): 2. <https://doi.org/10.55551/jip.v5i2.144>.
- Pratami, Clara Egia; Dhaniarto, Aloysius Yanis; Suryandono, Widodo. "Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan TInggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018." *Indonesian Notary* 2, no. 1 (2021): 2013–15.
- Purba, Nelvitia, Ismed Batubara, Zaenal Arifin, and Bahmid. *Metodologi Penelitian Hukum*. 1st ed. Medan: Pustaka Media Publishing, 2024.
- Rianto, Ria Desmawati, Prija Djatmika, and Siti Hamidah. "Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah." *Ojs/Pkp*, 2017, 1–29.
- Saputra, Dimas Almeida, Zaenal Arifin, Kukuh Sudarmanto, and Wijayono Hadi Sukrisno. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Benda Bergerak Non Eksekusi Sukarela Di Balai Lelang Swasta." *Journal Juridisch* 2, no. 3 (2024): 198–210. <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/jj.v2i3.9854>.
- Suroto, and Adhi Gunawan. "Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang." *Jurnal Akta Notaris* 1, no. 2 (2023): 85–95. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i2.399>.
- Suroto, and Adhi Gunawan. "Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim Dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang." *Jurnal Akta Notaris* 1, no. 2 (2022): 199–209. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i2.399>.
- Teguh Kuncoro, Syahrudin Nawi, and Dwi Handayani. "Tinjauan Yuridis Hak Pemenang Lelang Pada Lelang Yang Tidak Berkekuatan Akibat Putusan Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung)." *Journal Of Social Science Research* 3 (2023): 10398–412.
- Wintang, Achmad, and Deny Suwondo. "Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Lelang," 2022, 261–74.
- Yulia Andriany Sitorus, Dewi, and Edy Ikhsan. "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum." *Journal of Science and Social Research* 4307, no. 3 (2024): 1247–53.