

# **ANALISIS YURIDIS BATAS JANGKA WAKTU TERHADAP PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN APABILA TERJADI GUGATAN**

**Adella Meliana\*, Mailinda Eka Yuniza\*\***

## **INTISARI**

Penelitian ini adalah studi kasus yang membahas tentang lamanya proses beracara di persidangan terkait eksekusi lelang hak tanggungan. Titik fokus dalam penelitian ini yaitu mengenai bagaimana jalannya pelaksanaan lelang di pengadilan pada praktiknya sekaligus permasalahan melatar belakangi kondisi tersebut dapat terjadi, yang mana dari permasalahan tersebut akan menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat, sehingga dalam penelitian ini juga akan membahas bagaimana cara untuk memperbaiki kondisi tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif. Data diperoleh melalui studi kepustakaan, dan didukung dengan wawancara kepada narasumber penelitian, dianalisis menggunakan metode kualitatif dan disajikan secara deskriptif. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjawab rumusan masalah mengenai bagaimana jalannya proses beracara di pengadilan atas gugatan lelang eksekusi dan permasalahan yang timbul, serta cara untuk mengatasi kerugian yang terjadi sebagai dampak atas lamanya proses tersebut.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa rata-rata proses persidangan lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia memerlukan waktu di atas dua tahun sedangkan apabila mengacu pada salah satu asas beracara di pengadilan yaitu asas peradilan cepat, sederhana dan berbiaya ringan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman belum sepenuhnya terlaksana. Hal ini dikarenakan masih belum jelasnya regulasi mengenai koefisien nilai likuidasi dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai dasar peraturan lelang, yang sering kali menjadi motif diajukannya gugatan ke Pengadilan.<sup>1</sup>

**Kata Kunci:** Lelang Eksekusi, Proses Beracara di Pengadilan, Hak Tanggungan.

---

\*Pd. Ranji, Bintaro, Tangerang Selatan, [adellameliana@mail.ugm.ac.id](mailto:adellameliana@mail.ugm.ac.id)

\*\*Dosen di Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

**ANALISIS YURIDIS BATAS JANGKA WAKTU TERHADAP  
PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN APABILA  
TERJADI GUGATAN**

**Adella Meliana\*, Mailinda Eka Yuniza\*\***

**ABSTRACT**

*This research is a case study that discusses the length of the trial process regarding the execution of mortgage rights auctions. The focus point in this research is about how auctions in court go in practice as well as the problems behind these conditions that can occur, which of these problems will cause losses for the parties involved, so this research will also discuss how to improve these conditions.*

*This research is normative juridical legal research. Data was obtained through literature study, and supported by interviews with research sources, analyzed using qualitative methods and presented descriptively. The aim of this research is to answer the problem formulation regarding how the process in court for execution auction lawsuits goes and the problems that arise, as well as ways to overcome losses that occur as a result of the length of the process.*

*The results of the research conclude that on average the auction process for the execution of mortgage rights in Indonesia takes more than one year, whereas if it refers to one of the principles of court proceedings, namely the principle of fast, simple and low-cost justice as regulated in article 2 paragraph (4) of the Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 concerning Judicial Power has not been fully implemented. Due to the regulations regarding the liquidation value coefficient are still unclear in Minister of Finance Regulation Number 122 of 2023 regarding Auction Implementation Guidelines as the basis for auction regulations, which often leads the motive for filing lawsuits in court.<sup>2</sup>*

**Keywords:** *Execution Auction, Court Process, Mortgage Rights.*

---

\*Pd. Ranji, Bintaro, Tangerang Selatan, [adellameliana@mail.ugm.ac.id](mailto:adellameliana@mail.ugm.ac.id)

\*\*Lecturer in Faculty of Law, Gadjah Mada University