

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN AKIBAT CACAT DOKUMEN
PERTANAHAN**

**(Studi Putusan: Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor
11/Pdt.G/2020/PN Dmk)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum



Diajukan Oleh:

Fylla Shufah

NIM: 30302200588

**PROGRAM STRATA SATU (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2026**

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN AKIBAT CACAT DOKUMEN
PERTANAHAN**

**(Studi Putusan: Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor
11/Pdt.G/2020/PN Dmk)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

Fylla Shufah

NIM: 30302200588

UNISSULA
جامعته سلطان أبو جوح الإسلامية

Telah Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing:

Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H, M.H, M.Kn

NIDN: 06-2005-8302

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN AKIBAT CACAT DOKUMEN
PERTANAHAN**

**(Studi Putusan: Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor
11/Pdt.G/2020/PN Dmk)**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

NIM:

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 2026
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua

Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H, M.Hum

Anggota

Anggota



Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H,

M.H, M.Kn

NIDN: 06-2005-8302



Dr. Hj. Ira Alia Maerani, S.H, M.H

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

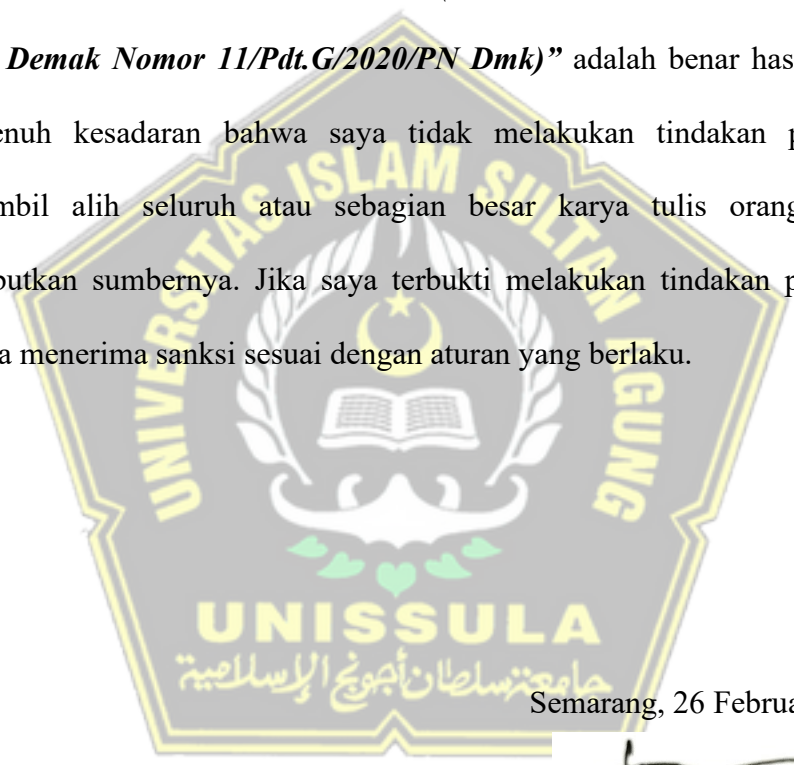
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fylla Shufah

NIM : 30302200588

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul “*Analisis Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Cacat Dokumen Pertanahan (Studi Putusan: Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk)*” adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Semarang, 26 Februari 2026

Fylla Shufah

NIM: 30302200588

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fylla Shufah
NIM : 30302200588
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul: ***“Analisis Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Cacat Dokumen Pertanahan (Studi Putusan: Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk)”*** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 26 Februari 2026

Yang menyatakan,



Fylla Shufah

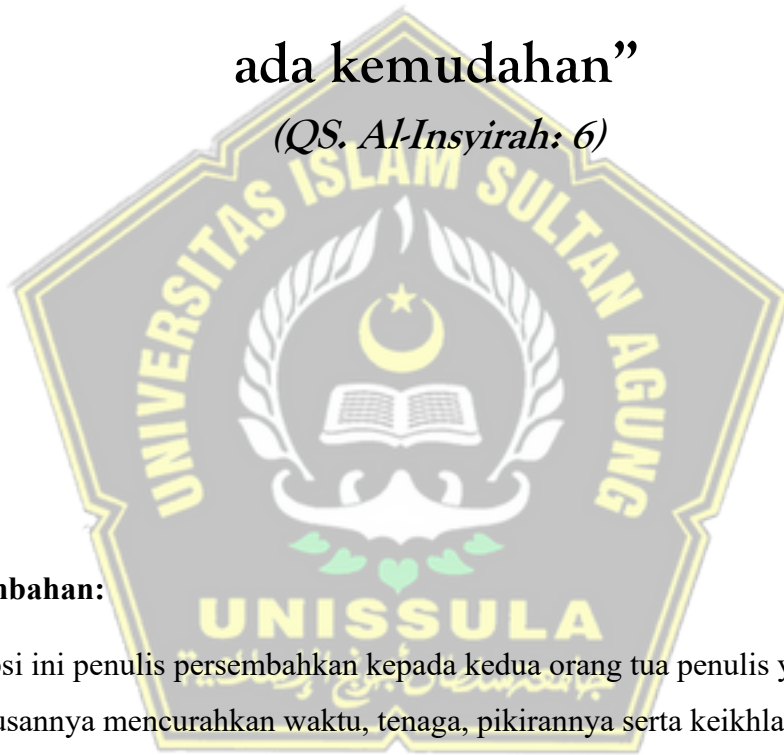
NIM: 30302200588

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Sesungguhnya bersama kesulitan
ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah: 6)



Persembahan:

Skripsi ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua penulis yang dengan ketulusannya mencurahkan waktu, tenaga, pikirannya serta keikhlasan di dalam do'a untuk mendidik, kesabaran dalam membimbing dan mengajarkan banyak hal dalam hidup ini hingga menghantarkan penulis pada tahap ini.

KATA PENGANTAR

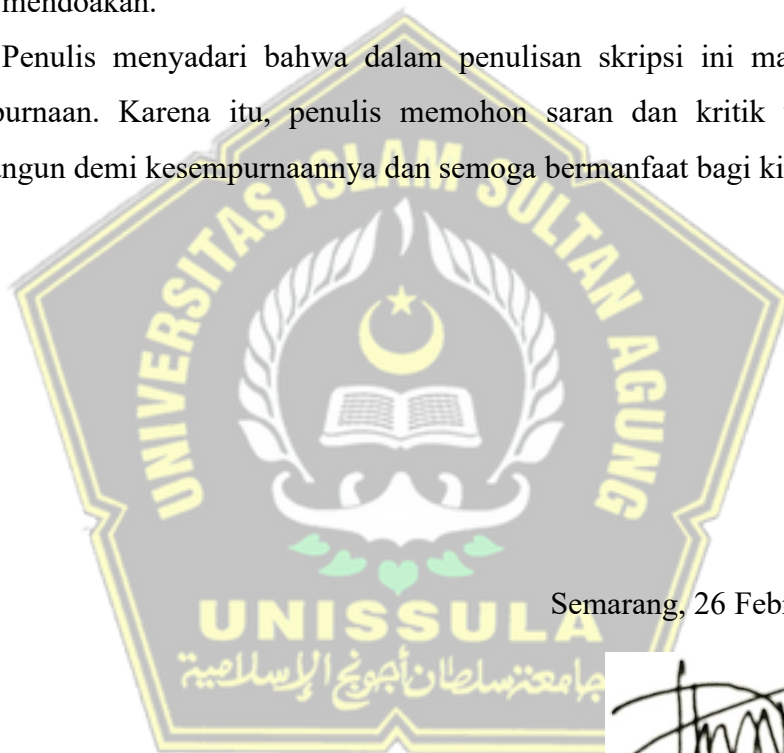
Syukur atas kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: ***“Analisis Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Cacat Dokumen Pertanahan (Studi Putusan: Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk)”*** Skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1) Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada orang tua yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materiil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat, kesehatan, karunia, dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang diberikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M. Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H, M.H selaku Ketua Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. sebagai Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

8. Bapak Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H, M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang memberikan segala ide, masukan dan semangat bagi penulis.
9. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staff Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan sebagai dasar penulisan skripsi.
10. Seluruh pihak yang membantu penulis dalam mendapatkan informasi untuk melengkapi penulisan hukum ini.
11. Sahabat, Teman dan Rekan ku yang telah membantu, menyemangati, dan mendoakan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.



Semarang, 26 Februari 2026

Fylla Shufah

NIM: 30302200588

ABSTRAK

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh perbankan bergantung pada keabsahan dokumen pertanahan dan pemeriksaan legalitas formal oleh Pejabat Lelang, sehingga cacat administrasi maupun materiil pada sertifikat/riwayat peralihan berpotensi menggugurkan keabsahan peralihan hak hasil lelang. Studi Putusan PN Demak No. 11/Pdt.G/2020/PN Dmk menunjukkan bahwa meskipun lelang berjalan dan dituangkan dalam Risalah Lelang No. 172/2011, pengadilan tetap dapat membatalkan lelang serta memerintahkan penerbitan surat pembatalan dan pencoretan balik nama di BPN untuk memulihkan sertifikat kepada pemilik semula. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian menggunakan metode deskriptif analisis. Data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Pengaturan keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar lelang eksekusi Hak Tanggungan telah tersedia secara normatif melalui keterpaduan UUPA dan sistem pendaftaran tanah (sertifikat sebagai alat bukti kuat) dengan UU Hak Tanggungan yang memberi daya eksekutorial untuk pelaksanaan lelang. Persoalan utama terletak pada potensi cacat dokumen/administratif, prosedural, atau substansial pada dokumen pertanahan dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif, sehingga verifikasi dokumen yang cermat sejak pembebanan jaminan sampai pelaksanaan lelang menjadi syarat penting agar perlindungan kreditur, debitur, dan pembeli lelang tetap terjaga. Pembatalan hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan akibat cacat dokumen pertanahan menegaskan bahwa peralihan hak dari lelang tidak memiliki daya ikat ketika dasar objeknya tidak sah, sehingga pemulihan keadaan harus dilakukan melalui tindakan administratif lanjutan yang diperintahkan pengadilan. Putusan PN Demak No. 11/Pdt.G/2020/PN Dmk menunjukkan akibat berlapis berupa perintah pembatalan lelang, penerbitan surat pembatalan oleh KPKNL, serta pencoretan balik nama di BPN kepada pemilik semula, yang berdampak pula pada kepentingan kreditur dan debitur karena pelunasan piutang menjadi tidak final dan perlu penyesuaian penagihan maupun penataan jaminan.

Kata Kunci: Cacat Dokumen, Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi, Pertanahan

ABSTRACT

The implementation of mortgage-right execution auctions by banks depends on the validity of land documents and the formal legality review conducted by the Auction Officer; therefore, administrative or substantive defects in the certificate and/or the chain of title may invalidate the transfer of title resulting from the auction. A study of Demak District Court Decision No. 11/Pdt.G/2020/PN Dmk shows that even though the auction proceeded and was recorded in Minutes of Auction No. 172/2011, the court may still annul the auction and order the issuance of an auction-cancellation letter as well as the cancellation of the name-transfer record at the Land Office (BPN) to restore the certificate to the original owner. This research employs a normative juridical approach. The research specification uses a descriptive-analytical method. The data used in this research are secondary data. The findings show that the regulation of land-document validity as the basis for mortgage-right execution auctions is normatively established through the integration of the Basic Agrarian Law and the land registration system (where the certificate serves as strong evidence) with the Mortgage Law, which provides executorial force for auction execution. The main issue lies in potential documentary/administrative, procedural, or substantive defects in land documents under a negative publication system with a positive tendency, so careful verification from the stage of creating the security interest to the execution of the auction is essential to safeguard the interests of creditors, debtors, and auction purchasers. The annulment of a mortgage-right execution auction due to defective land documents confirms that the title transfer arising from the auction lacks binding effect when the underlying object is legally flawed, requiring restoration through subsequent administrative measures ordered by the court. Demak District Court Decision No. 11/Pdt.G/2020/PN Dmk demonstrates layered legal consequences in the form of an order to annul the auction, an order for the KPKNL to issue an auction-cancellation letter, and an order for the BPN to reverse the name-transfer record back to the original owner, which also affects the interests of creditors and debtors because debt repayment through auction proceeds becomes non-final and may require adjustments to collection measures and/or the restructuring of the collateral arrangement.

Keywords: *Defective Documents, Mortgage Right (Hak Tanggungan), Execution Auction, Land Affairs*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Terminologi.....	14
F. Metode Penelitian	19
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	36
C. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan	45
D. Lelang Dalam Perspektif Hukum Islam.....	53

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Mengenai Keabsahan Dokumen Pertanahan Sebagai Dasar Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia.....	59
B. Akibat Hukum Terhadap Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Karena Cacat Dokumen Pertanahan	72

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	91
B. Saran	93

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia ditegaskan sebagai negara hukum (*rechtsstaat*), sehingga seluruh tindakan penyelenggara negara maupun warga negara dalam bidang pertanahan, perbankan, dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus tunduk pada hukum serta dapat dimintakan pertanggungjawaban ketika menimbulkan pelanggaran. Prinsip ini berakar pada Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan Indonesia sebagai negara hukum, yang mengandaikan adanya supremasi hukum, *due process of law*, dan mekanisme pertanggungjawaban atas setiap penggunaan kewenangan dan pemanfaatan hak.¹ Jaminan konstitusional juga tampak dalam Pasal 28D Ayat (1) UUD 1945 yang memberikan hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil.² Pasal 28G Ayat (1) UUD 1945 yang menjamin hak setiap orang atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda, serta hak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan. Hal ini memastikan bahwa penegakan hukum berfungsi melindungi hak atas harta benda dan kepastian hukum tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian dan proporsionalitas dalam kriminalisasi.³

¹ Sudjanto Sudiana, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Konkuren Dalam Kepailitan Dan Penyelesaian Serta Akibat Hukum Kepailitan*, Allsysmedia, Bogor, 2023, hlm. 55

² Don Saflan et al., Tinjauan Yuridis Perlindungan Konstitusional Terhadap Debitor, *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 8, No. 2, 2025, hlm. 619-631.

³ Siti Mardiyati, Konstitusionalitas Perlindungan Data Pribadi sebagai Bagian dari Hak atas Rasa Aman, *Disiplin: Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum sumpah Pemuda*, Vol. 31, No. 3, 2025, hlm. 209-222.

Sektor perbankan mempunyai arti penting dalam pergerakan perekonomian Indonesia, karena bank mempunyai peran menjadi perantara keuangan antara dua pihak yaitu pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana, dalam hal pemberian pinjaman modal atau tambahan modal bagi para pengusaha untuk menjalankan usahanya. Definisi bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.⁴

Bank mempunyai kewajiban untuk menjalankan salah satu fungsinya yaitu menyalurkan simpanan dari masyarakat untuk masyarakat lainnya dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat, akan tetapi bukan berarti Bank harus menerima setiap kredit yang diajukan oleh masyarakat atau badan hukum begitu saja. Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menjelaskan, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.⁵

⁴ Bachtiar Simatupang, Peranan perbankan dalam meningkatkan perekonomian Indonesia, *JRAM (Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma)*, Vol. 6, No. 2, 2019, hlm. 136-146.

⁵ Nanang Tri Budiman dan Supianto Supianto, Penerapan Kebijakan Tentang Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan, *Widya Yuridika*, Vol. 3, No. 2, 2020, hlm. 327-342.

Sebelum bank menyalurkan kredit kepada seseorang atau badan hukum, menetapkan lima kriteria yang harus dipenuhi oleh calon debiturnya, antara lain:⁶

1. *Character* (watak)
2. *Capacity* (kemampuan)
3. *Capital* (modal)
4. *Collateral* (jaminan)
5. *Condition* (kondisi ekonomi debitur)

Jaminan menjadi salah satu syarat yang dipandang sangat penting dalam pengajuan kredit, sehingga pada banyak keadaan jaminan perlu dimiliki oleh badan hukum maupun perseorangan yang hendak mengajukan kredit. Keberadaan jaminan kerap diperlukan oleh kreditor karena tidak semua kredit yang diberikan akan berjalan lancar dan selesai tepat waktu. Kredit macet juga sering ditemukan karena berbagai sebab, sehingga sebagai langkah antisipasi, benda jaminan dipandang perlu tersedia dalam penyaluran kredit.⁷ Pengaturan mengenai jaminan secara umum telah dikenal dalam Pasal 1131 BW (KUHPerdara), yang menjelaskan bahwa, “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.

Prosedur dan ketentuan yang berlaku harus dipenuhi oleh debitur dan juga menjadi pedoman bagi bank ketika menyalurkan kredit kepada masyarakat. Keberadaan jaminan pelunasan utang merupakan salah satu syarat

⁶ Yusti Eka Putri et al., Analisis Kelayakan Kredit Calon Debitur Sebagai Dasar dalam Pengambilan Keputusan Pemberian Kredit Usaha Rakyat (Studi Kasus pada PT Bank BTN Syariah), *AKSIOMA: Jurnal Sains Ekonomi dan Edukasi*, Vol. 1, No. 12, 2024, hlm. 964-975.

⁷ Husnia Hilmi Wahyuni dan Purwanto, Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet, *Binamulia Hukum*, Vol. 13, No. 2, 2024, hlm. 297-311.

utama yang ditetapkan bank. Jaminan tersebut dipandang sebagai cara untuk memastikan kewajiban debitur dijalankan dengan baik. Jaminan juga berfungsi menjaga tanggung jawab debitur, sehingga apabila terjadi pelanggaran perjanjian, bank tetap memiliki pegangan berupa aset yang dapat digunakan untuk menutup kewajiban, termasuk melalui lelang guna melunasi utang. Jaminan pada akhirnya menjadi alat penting bagi bank untuk menjaga keamanan dan kestabilan kredit yang diberikan.⁸

Tanah sering menjadi barang jaminan pembayaran utang yang paling diminati oleh lembaga keuangan pemberi kredit karena umumnya mudah dijual, nilainya cenderung meningkat, memiliki bukti hak, tidak mudah disembunyikan, dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberi kedudukan lebih diutamakan bagi kreditur. Tanah sebagai objek hak kebendaan bernilai ekonomi tinggi karena dapat menjadi sumber penghidupan, sarana usaha, dan agunan pembiayaan, sehingga setiap peralihan, pembebanan, dan eksekusi hak atas tanah wajib ditopang kepastian hukum agar tidak memicu sengketa dan kerugian.⁹

Pendaftaran tanah bertujuan memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, sedangkan sertifikat dipahami sebagai alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridisnya sesuai dengan buku tanah dan surat ukur, sehingga tertib administrasi menjadi penyangga utama untuk mencegah terjadinya sertifikat bermasalah, tumpang tindih hak, atau klaim ganda. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

⁸ Gentur Cahyo Setiono, Jaminan kebendaan dalam proses perjanjian kredit perbankan (tinjauan yuridis terhadap jaminan benda bergerak tidak berwujud), *Transparansi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2018, hlm. 1-18.

⁹ H. M. Arba et al., *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika (Bumi Aksara), Jakarta, 2021, hlm. 30

Tanggungannya atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) menjelaskan bahwa:¹⁰

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Penggunaan hak tanggungan sebagai jaminan kredit dalam perjanjian kredit bank menimbulkan hubungan hukum antara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitur, sehingga debitur berkewajiban mengembalikan dana yang dipinjam melalui fasilitas kredit sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Perjanjian kredit yang dibuat antara kreditor dan debitur tidak dapat dibatalkan begitu saja, kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹¹

Pemberian fasilitas kredit oleh kreditor kepada debitur tidak selalu diikuti pengembalian atau pelunasan yang berjalan lancar, sehingga keadaan tersebut dapat berujung pada wanprestasi dari pihak debitur. Pasal 14 Ayat (3) UU Hak Tanggungan mengatur bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan dan memuat kekuatan eksekutorial

¹⁰ Arifin Bur dan Desi Apriani, Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah, *UIR Law Review*, Vol. 1, No. 2, 2017, hlm. 127-136.

¹¹ Yulia Risa, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2017, hlm. 78-93.

yang kedudukannya disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta berlaku sebagai pengganti *grosse* akta. Hak Tanggungan menempati posisi penting sebagai jaminan kebendaan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu karena memberi hak didahulukan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibanding kreditur lain (*droit de preference*), serta melekat mengikuti objeknya meskipun tanah beralih kepada pihak lain (*droit de suite*), sehingga jaminan tetap dapat dieksekusi ketika debitur cidera janji.¹²

Debitur yang cidera janji karena tidak membayar atau melunasi utangnya dalam hubungan kredit, memberi dasar bagi kreditur untuk menjual objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan guna pelunasan utang melalui pelelangan umum atau sesuai ketentuan yang disepakati dalam perjanjian kredit.¹³ Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu, “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 20 Ayat (1) UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa, objek dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya. Eksekusi Hak Tanggungan tetap harus dijalankan sesuai koridor hukum acara dan ketentuan lelang karena proses lelang

¹² Lusya Sulastri, Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 2, No. 1, 2015, hlm. 86-101.

¹³ Muhammad Affandi, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Lex Patrimonium*, Vol. 1, No. 1, 2022, hlm. 10.

bergantung pada pemeriksaan legalitas formal dokumen dan tata cara pengumuman, penetapan jadwal, serta pelaksanaan lelang oleh pejabat berwenang.¹⁴

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan pertemuan beberapa aturan yang saling terkait, karena pelaksanaannya bergantung pada dasar jaminan kebendaan dalam UU Hak Tanggungan, tertib administrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah, serta tata cara lelang yang dijalankan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)/Pejabat Lelang. UU Hak Tanggungan menempatkan lelang sebagai cara utama untuk menjual objek jaminan ketika debitur cidera janji, sedangkan kepastian mengenai “siapa pemegang hak” dan “apa objeknya” bertumpu pada data pendaftaran tanah dan sertifikat, Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa, sertifikat sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan buku tanah dan surat ukur.¹⁵

Pejabat Lelang wajib bekerja berdasarkan pemeriksaan kelengkapan dan kesesuaian dokumen persyaratan yang dikenal sebagai legalitas formal subjek dan objek lelang. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 213/PMK.06/2020 yang telah dicabut dengan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mendefinisikan legalitas formal ini sebagai keadaan ketika dokumen persyaratan dipenuhi dan tidak ada perbedaan data serta menunjukkan hubungan hukum penjual dengan barang yang dilelang, sehingga Pejabat Lelang yakin objek dapat dilelang. Pejabat Lelang

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Juli Asril, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, Vol. 4, No. 2, 2020, hlm. 492-510.

pada dasarnya bertanggung jawab pada kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran materiil mengenai asal-usul hak dan keadaan objek menjadi tanggung jawab pihak penjual/pemilik barang, sehingga sengketa sering muncul ketika dokumen terlihat lengkap secara administrasi, tetapi asal-usul haknya dipersoalkan.¹⁶

Proses pembebanan Hak Tanggungan sampai lelang eksekusi sangat ditentukan oleh kelengkapan dan kebenaran dokumen pertanahan, karena bank dan pejabat lelang bekerja berdasarkan bukti tertulis yang menunjukkan siapa pemegang hak dan bagaimana hubungan hukumnya dengan tanah yang dijamin, mulai dari sertifikat dan data pendaftaran tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pendaftaran yang melahirkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), sampai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai keterangan pendaftaran yang lazim diminta untuk memastikan data fisik dan data yuridis pada saat lelang. Apabila data yuridis sejak awal bermasalah, misalnya balik nama yang dipersoalkan, identitas subjek tidak benar, atau dokumen pendukung yang tidak sah, maka seluruh rangkaian berikutnya berisiko berdiri di atas dasar yang cacat.¹⁷

SKPT sebagai dokumen penting dalam lelang karena membantu memastikan status pendaftaran dan catatan yang melekat pada bidang tanah, sekaligus menunjukkan bahwa ketika data pendaftaran belum tertib atau terdapat blokir/sengketa yang tidak terbaca dalam dokumen, potensi sengketa

¹⁶ Simanjuntak, *Hukum Lelang Di Indonesia*, Prenada Media, Bandung, 2023, hlm. 12

¹⁷ Frischa Natra Fitra, Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Dieksekusi Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/Pdt/2017), *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 1, 2020, hlm. 7.

pasca lelang meningkat. Risiko ini tidak dapat disepelekan, sebab penanganan kasus pertanahan masih tinggi, Kementerian ATR/BPN melaporkan menerima ribuan kasus pertanahan dalam periode 2024-2025 yang menggambarkan adanya persoalan administratif dan klaim kepemilikan yang dapat merembet ke pembiayaan dan eksekusi jaminan.¹⁸

Contoh kasus putusan pengadilan yang membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan akibat cacat dokumen pertanahan yaitu Perkara Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk, bermula dari klaim Sumiyatun (penggugat) sebagai pemilik tanah ±8.250m² Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11 di Desa Balerejo, Dempet, Demak, yang sertifikatnya dipinjam oleh Mustofa melalui Hartoyo (anak Penggugat) dengan janji akan segera dikembalikan. Mustofa kemudian mendatangi rumah Penggugat dan meminta cap jempol pada lembaran kertas putih tanpa penjelasan, disertai janji bantuan pakan ternak, lalu sertifikat tidak kunjung dikembalikan. Selang beberapa bulan, diketahui SHM tersebut telah dibalik nama atas nama Mustofa dan dijadikan agunan kredit di PT. Bank Danamon Cabang Demak berdasarkan akta perjanjian kredit Nomor PK/141/2701/0110 tanggal 27 Januari 2010 senilai Rp140.000.000. Sertifikat yang telah diagunkan itu lalu dieksekusi melalui lelang, dan menurut amar putusan PN Demak, pelaksanaan lelang atas SHM No. 11 dinyatakan batal dengan merujuk Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011, serta diperintahkan penerbitan surat pembatalan lelang dan pencoretan nama

¹⁸ Berkabar News, “Pengaduan Kasus Pertanahan Masih Tinggi, ATR/BPN Dorong Penguatan Pencegahan”, <https://www.berkabarnews.com/read-14005-2025-12-18-pengaduan-kasus-pertanahan-masih-tinggi-atrbpn-dorong-penguatan-pencegahan.html>

pemenang hak hasil lelang (Deddy Setyawan Hartanto) untuk dikembalikan kepada Penggugat.¹⁹

Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk memperlihatkan sengketa yang berawal dari rangkaian dokumen pertanahan dan jaminan kredit yang kemudian berujung pada lelang eksekusi, lalu dinilai bermasalah sehingga pengadilan membatalkan pelaksanaan lelang atas objek SHM yang disengketakan dan memerintahkan penerbitan surat pembatalan lelang serta tindakan administratif pertanahan berupa pencoretan nama pemenang lelang dan pengembalian status sertifikat kepada Penggugat.

Fenomena putusan ini menunjukkan lelang dapat saja berjalan karena syarat administrasi dianggap terpenuhi, tetapi hasil akhirnya tetap dapat dibatalkan ketika dasar hak/dokumen yang menjadi pijakan dipersoalkan dan dinilai cacat, sehingga efeknya bukan hanya pada hubungan perdata para pihak melainkan juga pada administrasi pendaftaran tanah yang harus dipulihkan. Penekanan pada pemeriksaan “legalitas formal” dalam pelaksanaan lelang sejalan dengan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menempatkan pemenuhan dokumen formal sebagai dasar bagi Pejabat Lelang untuk menjalankan lelang, sedangkan sengketa biasanya muncul ketika asal-usul hak atas tanah dipersoalkan secara materiil meskipun berkas persyaratan terlihat lengkap secara administratif.

Uraian diatas menegaskan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak berdiri sendiri, melainkan bertumpu pada kepastian dokumen pertanahan, keabsahan pembebanan Hak Tanggungan, serta ketertiban prosedur lelang

¹⁹ Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk

yang dijalankan oleh KPKNL/Pejabat Lelang dan didukung data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Kebutuhan untuk menguji batas dan ukuran “cacat dokumen pertanahan”, kesesuaian tindakan pejabat terkait dengan norma lelang dan pendaftaran tanah, serta cara hakim menilai hubungan dokumen, prosedur, dan akibat hukum menjadi dasar bagi penulis untuk memilih judul **“Analisis Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Cacat Dokumen Pertanahan (Studi Putusan: Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap hasil lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan karena cacat dokumen pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap hasil lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan karena cacat dokumen pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat baik untuk teoritis maupun praktis, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu hukum, khususnya hukum jaminan kebendaan, hukum pertanahan, dan hukum lelang, melalui perumusan ukuran yuridis mengenai “cacat dokumen pertanahan” yang dapat berakibat pada pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Analisis terhadap Putusan PN Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk diharapkan mampu menjelaskan hubungan antara keabsahan data pendaftaran tanah, pembebanan Hak Tanggungan, dan syarat legalitas formal dalam pelaksanaan lelang, sehingga tersusun kerangka konseptual yang lebih jelas tentang titik tanggung jawab masing-masing pihak serta batas pemeriksaan dokumen dalam lelang eksekusi. Hasil penelitian juga diharapkan memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan doktrin dan argumentasi hukum dalam penelitian lanjutan maupun pembaruan pemahaman akademik mengenai perlindungan hak atas tanah dan kepastian hukum dalam eksekusi jaminan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat memahami titik rawan saat tanah dijadikan agunan dan saat mengikuti lelang eksekusi, terutama pada risiko “cacat dokumen pertanahan” seperti balik nama yang dipersoalkan, data yuridis yang tidak selaras, atau adanya catatan sengketa/blokir yang tidak diketahui. Pemahaman tersebut mendorong kehati-hatian sebelum menandatangani dokumen apa pun, sebelum menyerahkan sertifikat kepada pihak lain, serta sebelum membeli objek lelang, termasuk kebiasaan memeriksa data pendaftaran tanah, meminta penjelasan tertulis, dan menempuh keberatan atau upaya hukum bila hak atas tanah terancam. Dampaknya, kerugian akibat salah prosedur atau dokumen yang bermasalah dapat ditekan, sekaligus meningkatkan kepastian bagi pemilik tanah, debitur, dan calon pembeli lelang.

b. Bagi Aparat Penegak Hukum

Penelitian ini diharapkan dapat memberi pedoman analisis yang lebih terukur untuk menilai hubungan antara dokumen pertanahan, pembebanan hak tanggungan, dan lelang eksekusi ketika terjadi sengketa, termasuk indikator yuridis kapan cacat dokumen dapat berujung pada pembatalan lelang dan pemulihan pencatatan hak. Kerangka tersebut memudahkan aparat dalam memetakan isu “legalitas formal” dan isu “keabsahan dasar hak”,

menata pembuktian yang relevan (akta, data pendaftaran, proses peralihan, catatan BPN, dokumen lelang), serta merumuskan putusan atau rekomendasi penanganan perkara yang menjaga kepastian hukum para pihak, termasuk pemenang lelang yang beritikad baik dan pemilik tanah yang dirugikan.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dipakai sebagai bahan evaluasi kebijakan dan perbaikan tata kelola pada ATR/BPN, DJKN/KPKNL, serta pengawasan layanan PPAT dan perbankan, khususnya terkait kualitas data yuridis, ketertiban pencatatan, dan standar verifikasi sebelum lelang eksekusi dijalankan. Penguatan koordinasi pertukaran data (misalnya catatan blokir/sengketa, status hak, dan riwayat peralihan), penyempurnaan standar penerbitan keterangan pendaftaran tanah untuk kebutuhan lelang, serta pembenahan mekanisme pengaduan dan pengawasan agar objek yang masih bermasalah tidak mudah masuk proses eksekusi. Hasilnya diharapkan menurunkan sengketa pasca lelang, mengurangi beban perkara, dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap layanan pertanahan dan lelang negara.

E. Terminologi

1. Analisis Yuridis

Analisis yuridis adalah cara mengkaji suatu persoalan dengan bertumpu pada norma hukum yang berlaku. Fokusnya bukan pada

pendapat pribadi, melainkan pada apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin para ahli, dan putusan pengadilan. Melalui analisis yuridis, peneliti menilai apakah suatu perbuatan, keputusan, atau proses tertentu sudah sesuai dengan ketentuan hukum, bagaimana kedudukan hukumnya, serta apa akibat hukumnya jika syarat atau prosedur yang diwajibkan tidak dipenuhi.

Analisis yuridis juga berarti menyusun alasan hukum (*legal reasoning*) secara runtut, yaitu mengidentifikasi isu hukum, menempatkan fakta pada unsur norma, membandingkan dengan ketentuan yang relevan, lalu menarik kesimpulan hukum. Dalam penelitian yuridis normatif, analisis yuridis dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan, konsep, dan putusan, sehingga hasilnya berupa rumusan argumentasi tentang “apa hukumnya”, “bagaimana seharusnya diterapkan”, dan “apa konsekuensi hukumnya” berdasarkan aturan yang mengikat.²⁰

2. Pembatalan

Pembatalan adalah tindakan hukum yang menyebabkan suatu perbuatan hukum atau hasil tindakan hukum dianggap tidak mempunyai kekuatan mengikat atau dihapuskan akibat hukumnya, sehingga keadaan para pihak sedapat mungkin dikembalikan seperti sebelum perbuatan itu terjadi. Dalam hukum perdata, pembatalan sering muncul ketika ada cacat yang menyentuh syarat sahnya perbuatan hukum atau pelanggaran terhadap ketentuan yang mengatur tata cara dan kewenangan. Pembatalan bisa bersifat “membatalkan” hubungan hukum (misalnya perjanjian atau

²⁰ Taufik Firmanto et al., *Metodologi Penelitian Hukum: Panduan Komprehensif Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024, hlm. 8

akta tertentu) atau “membatalkan” suatu tindakan/proses (misalnya lelang), yang akibatnya dapat melahirkan kewajiban pemulihan hak, pengembalian prestasi, dan penghapusan akibat administratif yang sudah terlanjur timbul.

Pembatalan juga dapat dipahami dari sifatnya, pembatalan yang terjadi karena cacat yang membuat perbuatan hukum dapat dibatalkan (misalnya cacat kehendak atau pihak tidak cakap, sehingga pembatalan biasanya dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan), dan ada keadaan yang membuat suatu tindakan batal demi hukum karena bertentangan dengan syarat pokok atau larangan undang-undang (sehingga secara normatif dianggap tidak pernah sah sejak awal).²¹

3. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah penjualan barang milik pihak yang berutang atau pihak yang wajib memenuhi kewajiban melalui mekanisme lelang, yang dilakukan bukan untuk transaksi sukarela, melainkan untuk melaksanakan eksekusi atas dasar hak atau putusan yang memberi wewenang menjual barang tersebut. Dalam perkara jaminan kebendaan, lelang eksekusi sering dipakai ketika debitur cidera janji (wanprestasi), sehingga kreditur berhak menagih pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan. Pada lelang eksekusi Hak Tanggungan, dasar yang paling dikenal adalah Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang memberi hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan.

²¹ Junaidi et al., *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2023, hlm. 10

Lelang eksekusi dijalankan oleh pejabat lelang/KPKNL dengan tahapan administratif yang ketat, seperti pengajuan permohonan, pemeriksaan dokumen persyaratan, penetapan jadwal, pengumuman, pelaksanaan lelang, dan penerbitan risalah lelang sebagai bukti terjadinya penjualan. Pejabat lelang pada umumnya bekerja berdasarkan pemeriksaan kebenaran formil dokumen dan kesesuaian data subjek dan objek, sedangkan masalah kebenaran materiil asal-usul hak atau sengketa yang tersembunyi bisa menjadi sumber gugatan setelah lelang selesai. Karena itu, lelang eksekusi berada pada titik pertemuan antara hukum jaminan (Hak Tanggungan), administrasi pertanahan (data pendaftaran tanah), dan aturan lelang, sehingga kekeliruan dokumen atau prosedur dapat berakibat pada sengketa hingga pembatalan lelang.²²

4. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah (beserta benda yang berkaitan dengan tanah) untuk menjamin pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibanding kreditur lainnya. Dasar utamanya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menegaskan bahwa Hak Tanggungan melekat pada objek tanah sebagai jaminan, sehingga kreditur memiliki alat hukum yang kuat untuk memperoleh pelunasan bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hak ini lahir melalui proses pembebanan yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT

²² R. Suharto, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Law Development and Justice Review*, Vol. 2, No. 2, 2019, hlm. 183-193.

dan kemudian didaftarkan sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai tanda bukti dan dasar kekuatan eksekutorial.

Hak Tanggungan memiliki ciri penting, yaitu memberi hak preferen (kreditur pemegang HT didahulukan pelunasannya), bersifat mengikuti objeknya (tanah beralih kepada pihak lain, beban HT tetap melekat), dan memberikan jalan eksekusi ketika debitur cidera janji. Eksekusi dapat dilakukan melalui penjualan objek jaminan lewat lelang untuk pelunasan utang, yang dikenal luas melalui ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Karena itu, Hak Tanggungan menjadi instrumen utama dalam praktik perbankan untuk menjaga keamanan kredit, tetapi keberlakuannya sangat bergantung pada ketertiban dokumen pertanahan, keabsahan pembebanan, serta kepatuhan prosedur eksekusi agar tidak menimbulkan sengketa dan pembatalan.²³

5. Cacat Dokumen Pertanahan

Cacat dokumen pertanahan adalah keadaan ketika dokumen yang menjadi dasar hak atas tanah atau administrasi pendaftarannya mengandung kekeliruan, ketidaklengkapan, atau ketidaksahan, sehingga data yang tercantum tidak lagi dapat dipercaya sebagai dasar kepastian hukum. Cacat ini dapat menyangkut data fisik (misalnya letak, batas, luas) maupun data yuridis (misalnya identitas pemegang hak, dasar perolehan, riwayat peralihan, beban hak tanggungan, sita, blokir, atau catatan sengketa). Bentuknya bisa berupa akta peralihan yang dibuat tanpa syarat yang benar, identitas pihak tidak sesuai, dokumen pendukung palsu atau

²³ H. M. Arba et al., *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika (Bumi Aksara), Jakarta, 2021, hlm. 7

tidak valid, prosedur balik nama yang tidak memenuhi ketentuan, hingga pencatatan di buku tanah yang tidak selaras dengan dokumen asal.

Keadaan ini dapat menimbulkan efek berantai, mulai dari peralihan hak menjadi dipersoalkan, pembebanan Hak Tanggungan kehilangan dasar yang kuat, dan pelaksanaan lelang eksekusi berisiko dibatalkan meskipun secara administratif tampak lengkap. Dalam sengketa lelang eksekusi, cacat dokumen sering dibaca sebagai sebab utama timbulnya perbuatan melawan hukum atau pelanggaran prosedur karena hubungan hukum antara “pemberi jaminan” dengan objek tanah ternyata tidak sah, atau karena terdapat catatan yang seharusnya menghalangi eksekusi tetapi tidak terdeteksi. Akibat akhirnya dapat berupa pembatalan risalah lelang, pencoretan balik nama, dan pemulihan status hak sesuai putusan pengadilan, sehingga ketertiban dokumen pertanahan menjadi syarat pokok untuk menjaga kepastian hak dan keamanan transaksi.²⁴

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, metode penelitian yang dipakai adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu cara penelitian hukum yang memusatkan kajian pada norma (aturan) sebagai pedoman berperilaku, sehingga yang dianalisis terutama peraturan perundang-undangan, asas-

²⁴ D. Romi Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Prenada Media, Bandung, 2022, hlm. 6

asas hukum, doktrin/pendapat ahli, dan putusan pengadilan. Fokusnya adalah menilai “apa hukumnya” terhadap suatu isu, apakah ketentuan yang berlaku sudah tepat diterapkan, bagaimana hubungan antar norma, serta apa akibat hukum dari suatu tindakan atau peristiwa hukum, lalu disusun melalui penalaran hukum untuk menjawab rumusan masalah secara runtut.

Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar, melalui penelusuran peraturan serta literatur yang terkait dengan masalah yang diteliti. Peter Mahmud Marzuki memaknai penelitian hukum normatif sebagai proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin guna menjawab atau memecahkan isu hukum yang dihadapi.²⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang memaparkan secara runtut objek atau isu yang menjadi pokok permasalahan, kemudian dilakukan penelaahan untuk memperoleh pemahaman yang utuh, hingga akhirnya dirumuskan kesimpulan berdasarkan hasil kajian. Sifat deskriptif dimaksudkan agar penelitian ini menghasilkan uraian yang jelas, terperinci, dan tersusun rapi mengenai masalah yang diteliti. Sifat analitis menegaskan bahwa bahan yang diperoleh melalui studi kepustakaan akan dikaji secara

²⁵ Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Gema Keadilan*, Vol. 7, No. 1, 2020, hlm. 20-33.

mendalam untuk menjawab permasalahan penelitian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁶

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelaah berbagai literatur dan dokumen yang telah tersedia. Data sekunder tersebut kemudian dikelompokkan ke dalam tiga kategori bahan hukum, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, berupa sumber hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi yang relevan dengan objek penelitian, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

- 2) *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* Tahun 1874 (KUHPerdata)

- 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

²⁶ Agung Edy Wibowo, *Metodologi Penelitian Pegangan untuk Menulis Karya Ilmiah*, Penerbit Insania, Cirebon, 2021, hlm. 88

- 5) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - 7) Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk
- b. Bahan Hukum Sekunder, berupa bahan yang memberikan penjelasan atau komentar terhadap bahan hukum primer, seperti buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, artikel ilmiah, serta pendapat para ahli.
- c. Bahan Hukum Tersier, berupa bahan yang membantu memahami dan menelusuri bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, indeks, serta sumber penunjang lain yang relevan.

4. Metode Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu cara pengumpulan data dengan menelusuri dan menghimpun seluruh bahan yang berkaitan dengan objek penelitian dari berbagai sumber, seperti literatur ilmiah dan peraturan perundang-undangan. Metode ini diarahkan untuk membantu peneliti menemukan dasar penyelesaian masalah penelitian secara tepat. Pemanfaatan studi kepustakaan juga bertujuan mengetahui temuan atau pembahasan yang telah dilakukan peneliti sebelumnya, sehingga peneliti memiliki bekal

pemahaman yang lebih matang, luas, dan terarah dalam menyusun analisis.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis yang dipakai dalam skripsi ini adalah analisis kualitatif, yaitu cara mengolah bahan atau data penelitian dengan menekankan proses penafsiran serta pemahaman terhadap isi dan makna yang terkandung di dalamnya. Analisis ini tidak bertumpu pada penghitungan angka, melainkan pada penelaahan mendalam terhadap bahan hukum atau data melalui penalaran yang logis dan uraian yang tersusun rapi. Hasil analisis kualitatif umumnya disajikan dalam bentuk paparan naratif yang menjelaskan keterkaitan antar temuan, sehingga permasalahan yang diteliti dapat dipahami secara menyeluruh.²⁷

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini, disusun dalam 4 BAB sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN جامعنا سلطان أبو جوح الإسلام

Bab ini menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

²⁷ Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi penelitian kualitatif*, Jejak Publisher, Sukabumi, 2018, hlm. 7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

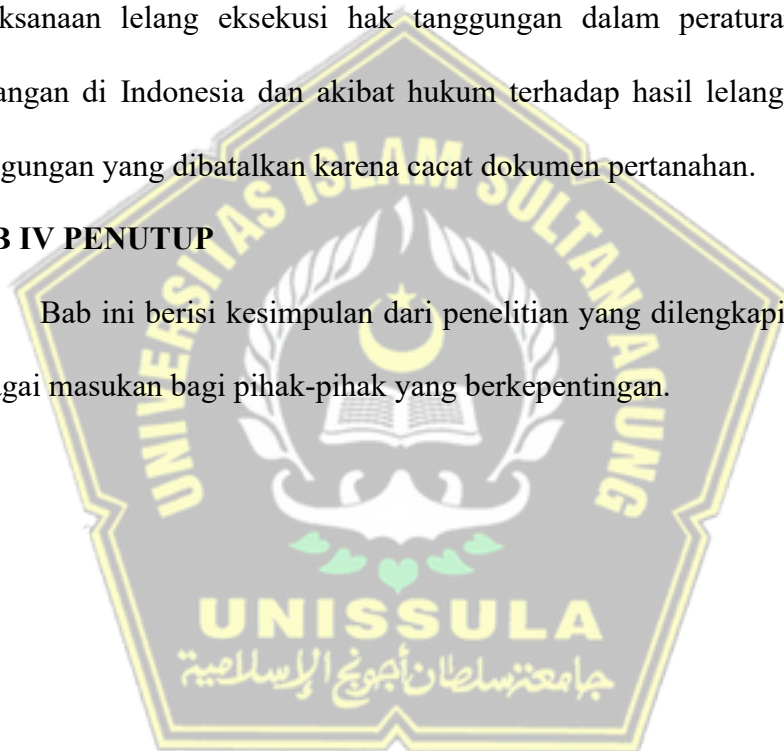
Dalam bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum tentang lelang, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang pertanahan, lelang dalam perspektif Hukum Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pengaturan hukum mengenai keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dan akibat hukum terhadap hasil lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan karena cacat dokumen pertanahan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang dalam dalam bahasa latin adalah *auction* yang berarti peningkatan secara bertahap. Lelang adalah proses jual beli barang atau jasa yang dilakukan secara terbuka, di mana penawaran harga dilakukan oleh para peserta lelang, dan pemenangnya adalah pihak yang mengajukan penawaran tertinggi. Lelang biasanya dilaksanakan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang, dan bersifat transparan serta kompetitif. lelang digunakan sebagai sarana untuk menjual barang milik negara, barang sitaan, atau barang milik pribadi yang ingin dijual kepada publik dengan mekanisme yang adil dan terbuka. Lelang juga dapat dilakukan dalam bentuk fisik (tatap muka) maupun daring (*online*), tergantung pada kebijakan penyelenggara. Tujuan utama dari pelaksanaan lelang adalah untuk memperoleh harga jual yang optimal melalui persaingan yang sehat antar peserta.²⁸

Pengertian lelang yang terkandung dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 angka 1, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin

²⁸ Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia, *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 10, 2013, hlm. 46-70

meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Unsur-unsur yang terkandung dalam penjualan lelang yang harus ada dalam pelaksanaannya antara lain:²⁹

- a. Penjualan barang dilakukan dimuka umum
- b. Penjualan dilakukan Pejabat lelang
- c. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan
- d. Dilakukan dengan mengumumkannya terlebih dahulu
- e. Harga terbentuk dengan cara penawaran naik-naik atau turun-turun atau tertulis dengan kehadiran peserta lelang atau tertulis dengan tidak dihadiri peserta lelang yang dilakukan melalui internet (*online*).
- f. Penawar tertinggi peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang lelang.

Pelaksanaannya lelang melibatkan berbagai pihak seperti penjual, calon pembeli, dan pejabat lelang. Proses lelang harus memenuhi prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, dan keadilan agar tidak merugikan salah satu pihak. Setiap tahap dalam lelang harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, termasuk pengumuman, penawaran, pemilihan pemenang, hingga penyerahan barang dan pelunasan harga.

2. Dasar Hukum Lelang

Dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan yang memberikan pedoman serta ketentuan yang harus diikuti dalam setiap proses lelang. Salah satu regulasi utama adalah Peraturan

²⁹ *Ibid*

Menteri Keuangan (PMK) 213/PMK.06/2020 yang telah diubah sebagian dengan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai pembaruan dan pelengkap dalam pelaksanaan lelang. Peraturan ini mengatur lebih spesifik tentang kategori objek lelang, kewenangan pejabat lelang, serta persyaratan yang harus dipenuhi oleh peserta lelang dan tanggung jawab penjual. Ketentuan ini memperkuat akuntabilitas dalam setiap tahapan lelang agar berjalan sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku. Sementara itu, dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), khususnya Pasal 200 ayat (1), disebutkan ketentuan tentang lelang eksekusi, yakni lelang yang dilakukan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan atau dokumen hukum lain yang memiliki kekuatan hukum tetap.³⁰

3. Asas-Asas Lelang³¹

a. Asas Transparansi

Asas ini mengandung arti terbuka, dimana merupakan gambaran bahwa lelang harus dilaksanakan secara terbuka untuk umum serta didahului dengan pengumuman lelang agar diketahui oleh masyarakat dan harus jelas mengenai obyek yang akan dilelang.

b. Asas Akuntabilitas

Asas ini mengandung arti bahwa lelang dalam pelaksanaannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum hal itu ditandai dengan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dibuat risalah lelang dimana yang dimaksud risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang

³⁰ Umami Maskanah et al., Efektivitas Pengaturan Hukum Terhadap Prosedur Lelang Elektronik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Di Indonesia, *Journal of Social and Economics Research*, Vol. 6, No. 1, 2024, hlm. 863-870.

³¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 21

dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

c. Asas Efisiensi

Dimaksudkan agar penjualan dalam system lelang dilakukan secara cepat, dimana objek lelang diteliti terlebih dahulu baik kondisi, tempat dan kelengkapan dokumen-dokumen penunjang lainnya oleh pejabat lelang. Sehingga memudahkan objek lelang dapat segera dilelang dan cepat terjual.

d. Asas *Certainty*

Mengandung arti kepastian, dimana kepastian yang dimaksud adalah dalam pelaksanaan lelang sudah ada Peraturan Prundang-undangan yang mengaturnya bahwa lelangnya bias dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan dipimpin oleh pejabat lelang.

e. Asas *Competition* (Persaingan)

Merupakan gambaran dari mekanisme pembentukan harga lelang dengan cara penawaran harga naik-niak atau turun-turun sehingga menciptakan persaingan harga dari para peserta lelang, yang mengakibatkan objek lelang mempunyai nilai jual yang diinginkan oleh penjual tercapai. Berdasarkan asas lelang diatas, lelang sebagai sarana penjualan memanfaatkan jasa lelang untuk menjualkan barang-barang secara lelang.

4. Jenis-Jenis Lelang³²

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan bahwa:

- (1) Lelang terdiri atas kategori:
 - a. Lelang Wajib; dan
 - b. Lelang Sukarela.
- (2) Lelang Wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas jenis:
 - a. Lelang Eksekusi; dan
 - b. Lelang Noneksekusi

a. Lelang Eksekusi

Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

b. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang Noneksekusi Wajib yang selanjutnya disebut Lelang Noneksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang yang oleh peraturan perundangundangan diharuskan melalui Lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Lelang Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela yang selanjutnya disebut Lelang Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik

³² Winda Sari dan Siti Romlaini, Mekanisme Permohonan Lelang Online (E-Auction) Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember, *Menulis: Jurnal Penelitian Nusantara*, Vol. 1, No. 3, 2025, hlm. 247-253.

swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

5. Tata Cara Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan Lelang dan Dasar Hukum Pelaksanaan lelang di Indonesia harus dijalankan secara formal, sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana diatur dalam Pasal 26 PMK Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan bahwa, “Setiap pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh UndangUndang atau Peraturan Pemerintah”.³³

Pejabat lelang memiliki kewenangan administratif dan hukum untuk mengesahkan jalannya proses lelang serta menjamin keabsahan hasilnya. Kehadiran pejabat lelang juga berfungsi sebagai penjaga objektivitas dan penegak prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tanpa pejabat resmi dianggap cacat hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa.

a. Permohonan Lelang

Permohonan Lelang Tahapan pertama dalam tata cara lelang adalah pengajuan permohonan lelang oleh pihak yang memiliki legal standing, seperti kreditur, instansi pemerintah, atau pemilik barang. Permohonan ini diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melampirkan dokumen pendukung seperti identitas pemohon, bukti kepemilikan, dan dasar

³³ Rio Hernando Sirait dan July Esther, Analisis yuridis perlindungan hukum debitur dalam pelelangan jaminan bank tidak sesuai prosedur, *Hukum dan Masyarakat Madani*, Vol. 15, No. 2, 2025, hlm. 246-261.

hukum pelaksanaan lelang. Permohonan yang diajukan akan diverifikasi terlebih dahulu oleh KPKNL untuk memastikan kelengkapan administratif dan substansi hukumnya. Validitas dokumen sangat menentukan kelanjutan proses lelang. Proses ini merupakan bentuk implementasi asas legalitas dalam administrasi publik.

b. Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang

Setelah permohonan disetujui, KPKNL akan menetapkan waktu pelaksanaan lelang. Penetapan ini mencakup tanggal, waktu, dan metode pelaksanaan apakah dilakukan secara konvensional atau daring. Jadwal tersebut ditentukan berdasarkan kesiapan dokumen, waktu publikasi pengumuman, dan kebutuhan teknis lainnya. Penetapan waktu juga mempertimbangkan hari kerja dan waktu yang memadai untuk publik mengakses informasi lelang. Ketepatan penjadwalan berfungsi untuk menjamin keterbukaan dan keadilan dalam proses lelang.

c. Pengurusan Surat Keterangan Tanah (SKT), SKPT, dan Surat Sejenis.

Sebelum lelang dilakukan, pemohon diwajibkan mengurus dokumen pendukung seperti Surat Keterangan Tanah (SKT), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan Surat Keterangan Pendaftaran Satuan Rumah Susun jika objek lelang berupa properti. Dokumen ini diperlukan untuk memastikan legalitas status objek yang akan dilelang dan memperkuat posisi hukum pemenang lelang nantinya.

Pengurusan dokumen ini biasanya dilakukan melalui kantor pertanahan atau dinas terkait. Keberadaan dokumen tersebut berfungsi sebagai alat bukti sah bahwa objek lelang tidak dalam sengketa atau berada dalam status blokir. Aspek ini mencerminkan prinsip kehati-hatian dan perlindungan terhadap pembeli.

d. Pembatalan Sebelum Lelang

Lelang dapat dibatalkan sebelum pelaksanaannya apabila ditemukan kendala hukum atau administratif yang menghalangi kelangsungan lelang. Pembatalan dapat diajukan oleh pemohon lelang, atas rekomendasi KPKNL, atau berdasarkan putusan pengadilan. Misalnya, jika muncul gugatan kepemilikan atau objek dinyatakan sebagai barang sitaan negara yang belum inkracht. Dalam hal ini, KPKNL akan menerbitkan surat resmi pembatalan pelaksanaan lelang. Pembatalan ini penting sebagai langkah preventif untuk menghindari cacat hukum di kemudian hari.

e. Jaminan Penawaran Lelang

Sebelum mengikuti lelang, peserta diwajibkan menyetor jaminan lelang sesuai ketentuan yang ditetapkan dalam pengumuman. Jaminan ini berfungsi sebagai komitmen atas keseriusan peserta untuk membeli objek lelang dan sebagai pengikat dalam proses penawaran. Besaran jaminan umumnya sebesar 20-50% dari nilai limit. Apabila peserta tidak memenangkan lelang, jaminan akan dikembalikan utuh. Namun, jika pemenang tidak melunasi kewajibannya, jaminan akan disita dan dinyatakan hangus.

f. Penetapan Nilai Limit

Nilai limit adalah harga minimum yang ditetapkan sebagai dasar penawaran dalam proses lelang. Penetapan nilai limit dilakukan oleh pemohon atau pihak penjual, berdasarkan laporan *appraisal independen* atau penilaian internal yang dapat dipertanggungjawabkan. Nilai ini mencerminkan estimasi nilai pasar atau nilai likuidasi dari objek yang dilelang. Menurut ketentuan PMK, jika nilai objek di bawah Rp5 miliar, maka nilai limit dapat ditetapkan tanpa appraisal eksternal. Penetapan nilai limit harus bersifat objektif dan tidak dimaksudkan untuk menguntungkan satu pihak saja.

g. Pengumuman Lelang

Setelah dilakukan penetapan terhadap nilai limit dan jadwal pelaksanaan lelang, maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berkewajiban untuk mengumumkan kegiatan lelang secara terbuka melalui berbagai media, termasuk media cetak berperedaran luas dan portal lelang resmi yang dikelola Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yaitu lelang.go.id. Pengumuman ini harus memuat informasi yang lengkap dan jelas mengenai objek lelang, waktu dan tempat pelaksanaan, nilai limit, serta mekanisme dan tata cara penawaran yang berlaku. Masa pengumuman dilakukan paling lambat beberapa hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang guna memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada publik untuk mengakses informasi tersebut dan berpartisipasi secara adil.

h. Penawaran Lelang

Pada hari pelaksanaan lelang, peserta yang telah menyetor jaminan dapat memberikan penawaran terhadap objek yang dilelang. Penawaran dilakukan secara terbuka dan bersaing hingga diperoleh penawaran tertinggi. Dalam sistem lelang daring, proses penawaran dilakukan secara real-time dan terdokumentasi secara elektronik. Pejabat lelang akan mengawasi langsung proses penawaran untuk menjamin keabsahan. Penawaran tertinggi menjadi dasar penetapan pemenang lelang.

i. Penetapan Pembeli

Setelah proses penawaran selesai, pejabat lelang akan menetapkan pemenang lelang berdasarkan penawaran tertinggi yang sah. Penetapan ini dituangkan dalam risalah lelang sebagai dokumen resmi negara. Risalah tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik yang dapat digunakan dalam proses peralihan hak atas objek. Jika peserta pemenang gagal memenuhi kewajiban pembayaran, maka lelang dapat dibatalkan dan objek ditawarkan kembali. Penetapan ini bersifat final dan mengikat secara hukum.

j. Pembayaran dan Penyetoran

Pemenang lelang wajib melakukan pelunasan pembayaran dalam jangka waktu maksimal lima hari kerja setelah penetapan. Pembayaran dilakukan ke rekening yang ditunjuk oleh KPKNL dan harus sesuai dengan nilai penawaran ditambah pajak atau biaya administrasi jika ada. Keterlambatan pembayaran akan berakibat

pembatalan hasil lelang dan penyitaan jaminan. Setelah pembayaran lunas, risalah lelang menjadi dasar serah terima objek kepada pemenang. Mekanisme ini menjamin efisiensi serta akuntabilitas dalam pengelolaan hasil lelang.

k. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Tahap penutup dalam penyelenggaraan lelang adalah penyerahan dokumen kepemilikan objek kepada pemenang lelang, yang secara hukum menandai telah beralihnya hak atas barang yang dibeli. Dokumen tersebut dapat berupa sertifikat hak atas tanah, buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB), surat keputusan hak milik, atau bentuk dokumen sah lain sesuai jenis objek lelang. Penyerahan hanya dilakukan setelah pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban administratif, khususnya pelunasan harga lelang dan pemenuhan kewajiban perpajakan, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) apabila objeknya berupa tanah atau bangunan. Dokumen kepemilikan yang telah diterima kemudian menjadi dasar bagi pemenang lelang untuk mengurus proses balik nama atau perubahan status kepemilikan pada instansi berwenang, seperti Kantor Pertanahan, Samsat, atau lembaga perizinan lain yang relevan. Penyerahan dokumen ini menandai bahwa seluruh rangkaian lelang telah selesai, baik dari sisi administrasi, hukum, maupun akibat haknya, sekaligus memberikan jaminan kepastian kepemilikan kepada pembeli yang sah. Tahap ini menjadi penutup keseluruhan proses lelang karena menegaskan berlakunya prinsip

legalitas, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap hak pihak yang memperoleh objek lelang dengan itikad baik.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas jaminan yang di terima. Kata jaminan sendiri merupakan istilah terjemahan dari bahasa Belanda, yakni *zakerheid* atau *cautie*, dimana mengandung arti secara umum cara-cara kreditur menjamin terpenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban debitur secara umum terhadap barang-barang debitur tersebut.³⁴

Hak tanggungan menurut Kansil hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur. Dalam arti bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain. Hak tanggungan berdasarkan ketentuan yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 UU Hak Tanggungan pada Pasal 1 Ayat (1) dijelaskan, hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas

³⁴ M. Kasir Ibrahim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994, hlm. 143

tanah sebagai mana dimaksud dalam Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.³⁵

Penjelasan pengertian hak tanggungan diatas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:³⁶

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai yang termuat dalam UUPA.
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan berikut dengan benda-benda yang ada diatasnya.
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.

2. Subjek Hak Tanggungan

a. Pemberi Hak Tanggungan

Penjelasan mengenai pemberi hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 8 Ayat (1) UU Hak Tanggungan yakni pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Dari ketentuan tersebut, jelas bahwa pemberi hak tanggungan haruslah mereka yang mempunyai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum atau tindakan hukum terhadap hak

³⁵ C.S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hlm. 7.

³⁶ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 3, 2018, hlm. 457-472.

atas tanah yang akan dibebani dengan hak tanggungan karena apabila debitur cidera janji, akan mengakibatkan dijualnya objek hak tanggungan untuk pelunasan utang yang dijamin.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pada prinsipnya siapa saja dapat menjadi penerima hak tanggungan baik perorangan maupun badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dimana dalam ketentuan Pasal 9 UU Hak Tanggungan menyatakan pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah kreditur baik itu orang perorangan atau badan hukum dimana setelah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kreditur berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai kedudukan didahulukan (*preference*) dalam pembayaran piutangnya dan sisanya baru untuk pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya atau kalau tidak ada pemegang hak yang kedua maka sisanya akan diberikan kepada debitur.

3. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan meliputi hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratan dibawah ini:³⁷

³⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 350

- a. Hak atas tanah yang hendak dijaminkan utang harus bernilai ekonomis.
- b. Hak atas tanah tersebut harus didaftarkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Hak atas tanah tersebut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, agar apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk pelunasan utang.

Pasal 4 UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa objek hak tanggungan terdiri dari:³⁸

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:
 - 1) Hak Milik (HM)
 - 2) Hak Guna Usaha (HGU)
 - 3) Hak Guna Bangunan (HGB)
- b. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- c. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- d. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya

³⁸ Desi Syamsiah dan Reky Nurviana, Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebani Hak Tanggungan, *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, Vol. 1, No. 3, 2022, hlm. 563-568.

dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- e. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

4. Pemberi Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan melalui beberapa tahapan yang harus dilalui berdasarkan ketentuan yang terkandung dalam UU Hak Tanggungan, yaitu dalam Pasal 10 Ayat (1) UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.³⁹

Pasal 10 Ayat (2) UU Hak Tanggungan juga menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Menurut Purwadi Patrik dan Kashadi, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan

³⁹ Novita Alya Maeda dan Achmad Irwan Hamzani, *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*, Penerbit NEM, Pekalongan, 2023, hlm. 36

dihadapan PPAT, sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarkannya hak tanggungan.⁴⁰

Pasal 10 Ayat (3) UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Penjelasan diatas untuk memenuhi asas spesialisitas pemberian hak tanggungan diwajibkan untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana dalam Pasal 11 Ayat (1) UU Hak Tanggungan APHT tersebut harus dicantumkan hal hal dibawah ini:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b. Domisili para pihak-pihak terkait dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Pasal 11 Ayat (2) UU Hak Tanggungan juga menyebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan atau menentukan dan mengubah jangka waktu sewa serta menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

⁴⁰ Purwadi Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 123

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Secara umum dapat dikatakan bahwa pendaftaran APHT dilakukan dengan tujuan memberikan alat bukti yang kuat dan nantinya akan dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

5. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran yang dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang sekaligus menentukan saat lahirnya hak tanggungan.⁹ Kewajiban tersebut tertuang pada Pasal 13 UU Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

6. Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan, pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan, penyitaan, dan penjualan barang seseorang atau lainnya karena berhutang.¹⁰ Sedangkan Sarwono menjelaskan bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim baik keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.⁴¹ Eksekusi objek hak tanggungan

⁴¹ Sudarno, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 115.

yang dilakukan oleh kreditur merupakan salah satu cara memperoleh kembali piutangnya apabila debitur wanprestasi, dimana wanprestasi yang di maksud adalah bahwasanya debitur tidak menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran utangnya sebagaimana yang di sepakati dalam perjanjian.⁴²

Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan pasal 20 UU Hak Tanggungan yang menyatakan:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

⁴² Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 315.

C. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Hubungan manusia dengan tanah bersifat sangat dekat karena tanah menjadi ruang utama bagi manusia untuk tinggal, bekerja, dan mempertahankan keberlangsungan hidupnya. Tanah memegang peran penting bagi kehidupan dan penghidupan bangsa, bahkan menjadi penopang berdirinya negara, terutama bagi negara yang perekonomiannya masih banyak bertumpu pada sektor agraris. Pemanfaatan tanah pada negara yang menempatkan demokrasi berkeadilan sosial sebagai cita-cita diarahkan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.

Pengertian tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juga menegaskan makna yang lebih yuridis. Pasal 4 UUPA memandang tanah sebagai permukaan bumi, dengan kewenangan penggunaan yang mencakup bagian bumi di bawahnya, air, serta ruang di atasnya dalam batas yang diperlukan untuk kepentingan pemanfaatan. Pengertian ini mencakup tanah yang telah dilekati hak tertentu maupun tanah yang belum dibebani hak, sepanjang penguasaan dan penggunaannya tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴³

Menurut Boedi Harsono, pengertian “tanah” dalam hukum pertanahan harus dipahami dalam arti yuridis, yakni pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Merujuk Pasal 4 UUPA, hak menguasai dari negara melahirkan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Pemaknaan ini menegaskan bahwa tanah dalam arti yuridis

⁴³ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*, Universitas Brawijaya Press, Malang, 2011, hlm. 7

pada dasarnya adalah permukaan bumi yang menjadi objek berbagai hak atas tanah, sehingga kedudukannya tidak semata-mata dipahami sebagai unsur fisik, melainkan sebagai objek hukum yang penguasaannya, penggunaan, dan pemanfaatannya tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁴

Pandangan lain disampaikan John Salindeho yang menekankan bahwa tanah merupakan benda bernilai ekonomis bagi bangsa Indonesia, bahkan kerap menjadi sumber ketegangan sosial karena berkaitan langsung dengan kepentingan hidup banyak orang. Nilai ekonomis tanah yang tinggi membuat setiap orang berkepentingan untuk memelihara dan mempertahankan keberadaannya, sebab tanah bukan hanya bermanfaat untuk tempat tinggal dan kegiatan ekonomi, tetapi juga menjadi penopang pembangunan. Keadaan tersebut sekaligus menunjukkan bahwa tanah sering memicu berbagai persoalan dalam masyarakat, sehingga pemanfaatannya perlu diatur dan dikendalikan secara cermat agar tidak menimbulkan sengketa dan gangguan dalam kehidupan sosial.⁴⁵

2. Macam-macam Hak atas Tanah

Hak Atas Tanah Bersifat Tetap Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu:⁴⁶

a. Hak milik (HM)

⁴⁴ Indah Sari, Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1, 2017, hlm. 15-33.

⁴⁵ I. Made Suwitra, Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Timor Leste Menurut Konstitusi Republik Demokratik Timor Leste Tahun 2002, *Jurnal Hukum Prasada*, Vol. 4, No. 1, 2017, hlm. 42-49.

⁴⁶ Reynaldi A. Dilapanga, Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 5, 2017, hlm. 137-144.

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota.

Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA.

Hak milik berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 Ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan

selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 Ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.

c. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 Ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- (1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- (2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh. Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 Ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jualbeli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 UUPA menyatakan bahwa:

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu

3. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Angka 9 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus

menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴⁷

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan:⁴⁸

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

c. Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁴⁹

⁴⁷ Ana Silviana, Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia." *Administrative Law and Governance Journal*, Vol. 4, No. 1, 2021, hlm. 51-68.

⁴⁸ Rahmat Ramadhani, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 31-40.

1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis.

2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya.

⁴⁹Arivan Amir, Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 8, No. 1, 2019, hlm. 51-65.

- 3) Penerbitan sertifikat.
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran.

D. Lelang Dalam Perspektif Hukum Islam

Lelang merupakan salah satu bentuk jual beli di mana penjual menawarkan barang di hadapan banyak orang, kemudian para calon pembeli saling mengajukan penawaran harga. Penjual selanjutnya menetapkan bahwa pihak yang berhak membeli adalah penawar dengan harga tertinggi. Setelah kesepakatan tercapai, akad dilaksanakan dan barang diserahkan kepada pembeli. Dalam literatur fiqih maupun hadits, praktik jual beli lelang dikenal dengan istilah *bai' al-muzayadah*, yaitu jual beli dengan mekanisme penambahan harga penawaran.⁵⁰

Ketentuan hukum lelang dalam syariat Islam masih memunculkan perbedaan pandangan. Sebagian ulama membolehkan, sedangkan sebagian lain

⁵⁰ Khofiyah Nida dan Ashif Az Zafi, Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang, *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 12, No. 2, 2020, hlm. 221-238.

memandangnya makruh. Perbedaan tersebut perlu dikaji dengan merujuk pada sumber ajaran Islam yang utama, yaitu Al-Qur'an dan Hadits. Riwayat menyebutkan bahwa Rasulullah pernah melakukan praktik lelang ketika membantu seorang pengemis dengan menjual barang miliknya melalui penawaran harga. Kandungan Surat An-Nisa Ayat 29 dan Al-Mulk Ayat 15 juga menjelaskan adanya keleluasaan bagi umat Islam untuk melakukan kegiatan usaha dalam mencari rezeki yang halal melalui transaksi yang saling menguntungkan, sepanjang tidak melanggar atau mengambil hak orang lain secara tidak sah.⁵¹

Surat An-Nisa' Ayat 29:⁵²

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Ayat ini melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang berlaku atas dasar kerelaan bersama. Menurut ulama tafsir, larangan memakan harta orang lain dalam ayat ini mengandung pengertian yang luas dan dalam, antara lain:

1. Agama Islam mengakui adanya hak milik pribadi yang berhak mendapat perlindungan dan tidak boleh diganggu gugat.

⁵¹ *Ibid*

⁵² Al-Qur'an Surat An-Nisa': 29, <https://quran.nu.or.id/an-nisa/29>

2. Hak milik pribadi, jika memenuhi nisabnya, wajib dikeluarkan zakatnya dan kewajiban lainnya untuk kepentingan agama, negara dan sebagainya.
3. Sekalipun seseorang mempunyai harta yang banyak dan banyak pula orang yang memerlukannya dari golongan-golongan yang berhak menerima zakatnya, tetapi harta orang itu tidak boleh diambil begitu saja tanpa seizin pemiliknya atau tanpa menurut prosedur yang sah.

Mencari harta dibolehkan dengan cara berniaga atau berjual beli dengan dasar kerelaan kedua belah pihak tanpa suatu paksaan. Karena jual beli yang dilakukan secara paksa tidak sah walaupun ada bayaran atau penggantinya. Dalam upaya mendapatkan kekayaan tidak boleh ada unsur zalim kepada orang lain, baik individu atau masyarakat. Tindakan memperoleh harta secara batil, misalnya mencuri, riba, berjudi, korupsi, menipu, berbuat curang, mengurangi timbangan, suap-menyuap, dan sebagainya. Selanjutnya Allah melarang membunuh diri. Menurut bunyi ayat, yang dilarang dalam ayat ini ialah membunuh diri sendiri, tetapi yang dimaksud ialah membunuh diri sendiri dan membunuh orang lain. Membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, sebab setiap orang yang membunuh akan dibunuh, sesuai dengan hukum kisas. Dilarang bunuh diri karena perbuatan itu termasuk perbuatan putus asa, dan orang yang melakukannya adalah orang yang tidak percaya kepada rahmat dan pertolongan Allah. Kemudian ayat 29 ini diakhiri dengan penjelasan bahwa Allah melarang orang-orang yang beriman memakan harta dengan cara yang batil dan membunuh orang lain, atau bunuh diri. Itu adalah karena kasih sayang

Allah kepada hamba-Nya demi kebahagiaan hidup mereka di dunia dan di akhirat.

Surat Al-Mulk Ayat 15:⁵³

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ
النُّشُورُ ﴿١٥﴾

Artinya: “Dialah yang menjadikan bumi untuk kamu dalam keadaan mudah dimanfaatkan. Maka, jelajahilah segala penjurunya dan makanlah sebagian dari rezeki-Nya. Hanya kepada-Nya kamu (kembali setelah) dibangkitkan”.

Allah SWT yang menjadikan bumi untuk kamu yang mudah dijelajahi untuk melakukan aneka aktifitas yang bermanfaat, maka jelajahilah di segala penjurunya, berkelanalah ke seluruh pelosoknya, dan makanlah sebagian dari rezeki-Nya yang disediakan untuk kamu, serta bersyukurlah dengan segala karunia-Nya itu. Dan karena pada akhirnya, hanya kepada-Nyalah kamu kembali setelah dibangkitkan.

Praktik lelang dikenal dalam Islam dan pada dasarnya diperbolehkan (mubah). Ibnu Abdil Barr menyatakan bahwa menjual barang kepada pihak yang menambah penawaran harga tidaklah terlarang dan hal tersebut menjadi kesepakatan para ulama. Perkembangan kegiatan usaha masa kini, baik yang dilakukan pemerintah, swasta, perorangan, maupun lembaga, menunjukkan bahwa metode lelang atau tender sering digunakan dalam penjualan barang, jasa, maupun proyek. Kenyataan di lapangan menunjukkan masih ditemukan

⁵³ Al-Qur'an Surat Al-Mulk Ayat 15, <https://quran.nu.or.id/al-mulk/15>

penyimpangan dari prinsip syariah, seperti manipulasi, kolusi, dan praktik tidak jujur lainnya. Keadaan ini menempatkan persoalan lelang pada dua ranah yang saling berkaitan, yaitu kegiatan usaha dan ketentuan agama yang mengatur perilaku manusia.

Pengertian lelang dalam transaksi muamalah kontemporer dipahami sebagai penjualan barang di hadapan umum yang diberikan kepada penawar dengan harga tertinggi. Ajaran Islam memberi ruang yang luas bagi aktivitas usaha untuk memperoleh rezeki halal melalui berbagai bentuk transaksi yang saling menguntungkan, selama tidak melanggar ketentuan dan tidak merugikan pihak lain secara tidak sah.⁵⁴

Salah satu bentuk lain praktik lelang dapat dilihat dari riwayat Anas bin Malik R.A. Dikisahkan seorang laki-laki Anshar datang menemui Nabi SAW untuk meminta bantuan. Nabi SAW kemudian menanyakan apakah ia memiliki barang di rumahnya. Lelaki tersebut menjawab bahwa ia mempunyai dua potong kain, satu dipakai dan satu dijadikan alas duduk, serta sebuah cangkir untuk minum. Nabi SAW memintanya membawa barang-barang itu. Lelaki itu pun datang menyerahkannya kepada Nabi SAW. Nabi SAW lalu menawarkan barang tersebut kepada para sahabat dengan berkata, “Siapa yang bersedia membeli barang ini?” Salah seorang sahabat menjawab bahwa ia ingin membelinya seharga satu dirham. Nabi SAW kembali menanyakan apakah ada yang bersedia membeli dengan harga lebih tinggi. Penawaran diulang dua sampai tiga kali. Seorang sahabat kemudian menyatakan kesediaannya membeli dengan harga dua dirham. Nabi SAW menyerahkan barang itu

⁵⁴ Ficha Melina dan Hendra Eka Saputra, Tinjauan Fiqh Muamalah Kontemporer Tentang Badan Perantara (Samsarah) Dan Jual Beli Lelang (Bay Al-Muzayaddah), *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 1, 2022, hlm. 98-109.

kepadanya, lalu uang dua dirham tersebut diberikan kepada lelaki Anshar tadi (HR. Ahmad, Abu Dawud, An-Nasa'i, dan At-Tirmidzi).⁵⁵



⁵⁵ Khofiyah Nida dan Ashif Az Zafi, *Op. Cit.*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Mengenai Keabsahan Dokumen Pertanahan Sebagai Dasar Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

Tanah dapat dimaknai sebagai sumber daya alam yang menjadi salah satu kebutuhan dasar paling esensial bagi keberlangsungan kehidupan manusia. Keterkaitan tersebut menjadikan tanah memiliki peran yang sangat fundamental dalam kehidupan sehari-hari, sehingga keberadaannya hampir tidak mungkin dipisahkan dari aktivitas dan kebutuhan hidup manusia.⁵⁶

Sektor pertanahan menempati posisi strategis dalam sistem hukum nasional karena berhubungan langsung dengan kepastian kepemilikan, fungsi sosial tanah, serta kepentingan ekonomi masyarakat. Tanah tidak hanya dipandang sebagai benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis, tetapi juga sebagai objek hukum yang di atasnya melekat berbagai hak keperdataan. Sistem hukum pertanahan di Indonesia dibangun atas prinsip penguasaan negara yang diarahkan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat melalui pengaturan, pengelolaan, dan pengawasan pemanfaatan tanah. Prinsip tersebut menjadi dasar dalam setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan peralihan,

⁵⁶ Supriyono dan Putri Maha Dewi, Eksplorasi Filosofis Mengenai Dasar Pembuktian Hak Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia, *Journal of Innovation Research and Knowledge*, Vol. 4, No. 4, 2024, hlm. 2359-2366.

pembebanan, maupun penghapusan hak atas tanah, termasuk dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.⁵⁷

Kepastian hukum di bidang pertanahan diwujudkan melalui penyelenggaraan sistem pendaftaran tanah yang menghasilkan dokumen berupa sertifikat. Sertifikat tanah berkedudukan sebagai alat bukti hak yang kuat karena memuat data fisik dan data yuridis yang telah melalui proses verifikasi administratif oleh negara. Dokumen tersebut bersifat otentik karena memberikan legitimasi kepemilikan sekaligus perlindungan hukum bagi pemegang hak, sehingga kedudukannya menjadi sangat penting ketika tanah dijadikan jaminan utang melalui lembaga hak tanggungan.

Kedudukan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat tidak terbentuk secara serta-merta, melainkan merupakan produk dari suatu sistem hukum administrasi pertanahan yang dirancang untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum. Sistem pendaftaran tanah berfungsi sebagai instrumen utama negara dalam menata hubungan hukum antara subjek dan objek tanah melalui mekanisme pencatatan yang tersusun secara sistematis. Melalui mekanisme tersebut, setiap hak atas tanah memperoleh legitimasi yang diakui oleh hukum positif, sehingga sertifikat tidak hanya berperan sebagai tanda bukti kepemilikan, tetapi juga menjadi dasar keabsahan dalam setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk ketika dijadikan jaminan dalam hubungan utang piutang.⁵⁸

⁵⁷ Noor Atikah, Noor, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Notary Law Journal*, Vol. 1, No. 3, 2022, hlm. 263-289.

⁵⁸ Ani Amaliatus Sholiha et al., Analisis hukum terhadap keabsahan pendaftaran tanah secara elektronik dalam menjamin kepemilikan tanah yang sah, *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 6, No. 3, 2024, hlm. 257-272.

Pengaturan mengenai tanah dalam hukum positif Indonesia berinduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan manifestasi kewajiban negara dalam menjalankan hak menguasai negara melalui pengelolaan dan pendaftaran tanah. Karakter UUPA bersifat individualistis-komunalistis religius, karena selain bertujuan memberikan perlindungan terhadap tanah, juga mengatur hubungan hukum antara hak atas tanah dan pemegang hak melalui penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut.⁵⁹

Pasal 2 UUPA menegaskan adanya hak menguasai negara atas seluruh wilayah beserta kekayaan yang terkandung di dalamnya. Ketentuan ini dirumuskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Hak menguasai negara sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 dan ditegaskan kembali dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA menempatkan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang memiliki kewenangan atas penguasaan sumber daya alam di wilayahnya. Dalam konteks UUPA, seluruh sumber daya alam yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah berada dalam penguasaan negara. Istilah “dikuasai” tidak identik dengan “dimiliki”, melainkan mengandung makna pemberian kewenangan kepada negara pada tingkat tertinggi untuk mengatur,

⁵⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023, hlm. 4

menyelenggarakan, serta menetapkan kebijakan mengenai penggunaan dan pemeliharaan hak-hak atas sumber daya agraria, termasuk hubungan hukum dan perbuatan hukum yang berkaitan dengannya. Seluruh kewenangan tersebut diarahkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hak menguasai negara tersebut melahirkan sejumlah kewenangan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA dalam rangka pengelolaan kekayaan alam bagi kemakmuran rakyat, yaitu: a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan c) menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Tindak lanjut dari hak menguasai negara di bidang pertanahan diwujudkan melalui pengaturan berbagai jenis hak atas tanah dalam Pasal 4 UUPA, antara lain Hak Milik, Hak Pakai, dan Hak Guna Bangunan. Keberadaan hak-hak tersebut wajib didaftarkan dan dibuktikan melalui sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah. Sertifikat tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, merupakan alat bukti kepemilikan atas hak-hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, serta hak milik atas satuan rumah susun, yang berkedudukan sebagai alat bukti terkuat yang diakui oleh negara.

Penerbitan sertifikat tanah atas suatu bidang tanah menunjukkan bahwa seseorang telah memiliki tanah tersebut dan kepemilikannya didukung oleh alat

bukti yang kuat berupa surat tanda bukti hak, yakni sertifikat tanah yang diterbitkan oleh instansi berwenang. Sertifikat sebagai surat tanda bukti terkuat atas kepemilikan hak atas tanah telah ditegaskan secara eksplisit dalam Pasal 19 UUPA jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Keberadaan sertifikat tidak hanya menegaskan perlindungan hukum atas hak yang dimiliki, tetapi juga berkembang memiliki dimensi sosial, ekonomi, politik, serta pertahanan dan keamanan. Perkembangan akses transaksi di bidang pertanahan yang semakin terbuka mendorong kebutuhan akan efektivitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum, salah satunya melalui penyelarasan perspektif antara praktik pendaftaran tanah di kantor pertanahan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁰

Hak milik atas tanah memiliki kedudukan strategis pada masa kini, mengingat tanah merupakan komoditas ekonomi yang jumlahnya terbatas sementara kebutuhan terhadap tanah terus meningkat. Hak milik mencerminkan kepemilikan penuh atas suatu bidang tanah yang dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya untuk berbagai kepentingan, baik kepentingan pribadi, kegiatan usaha, maupun fungsi lainnya yang sah menurut hukum.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang dimilikinya. Pengertian hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁶⁰ Yulies Tiena Masriani, Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 2, 2022, hlm. 539-552.

(UUPA) meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang ditetapkan melalui undang-undang. Selain itu, terdapat pula hak yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.⁶¹

Kedudukan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menunjukkan adanya beragam instrumen hukum yang memberikan kewenangan, perlindungan, sekaligus pembatasan bagi pemegang hak dalam memanfaatkan tanah. Keberagaman jenis hak tersebut menegaskan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah berada dalam kerangka pengaturan negara guna menjamin perlindungan dari potensi sengketa. Pada titik inilah diperlukan suatu mekanisme administrasi pertanahan yang mampu merekam, membuktikan, dan mempublikasikan setiap hak atas tanah secara sah, sehingga eksistensi hak yang telah diberikan negara memiliki kekuatan pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Mekanisme tersebut diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai instrumen legal yang menghubungkan aspek penguasaan hak dengan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sistem publikasi yang digunakan merupakan sistem negatif yang bertendensi positif. Sistem ini menghasilkan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang

⁶¹ Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 2021, hlm. 22

kuat. Penjelasan tersebut mengisyaratkan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia tidak sepenuhnya bertumpu pada sistem negatif. Selain menghasilkan surat tanda bukti hak, terdapat unsur positif berupa keaktifan pejabat dalam memverifikasi kebenaran data, antara lain melalui pengumuman data fisik dan yuridis. Pengumuman ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Jangka waktu pengumuman pun dibedakan antara pendaftaran tanah sistematis dan sporadik, yakni 14 hari kalender untuk pendaftaran sistematis dan 30 hari kalender untuk pendaftaran sporadik, sebagaimana diatur dalam Pasal 88 ayat (1) PP 18 Tahun 2021.⁶²

Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa UUPA menerapkan sistem kombinasi antara sistem negatif dan sistem positif. Pandangan ini didasarkan pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) yang menggunakan istilah “kuat” dalam menyebut surat tanda bukti hak, sehingga menunjukkan bahwa sistem publikasi yang digunakan bukanlah sistem negatif murni. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) juga menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah bertujuan memberikan kepastian hukum, yang memperkuat karakter sistem publikasi negatif yang tidak murni tersebut.

Uraian tersebut memperlihatkan bahwa sertifikat bukanlah alat bukti yang bersifat mutlak, melainkan hanya memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tetap memiliki hak mengajukan gugatan atau tuntutan hukum. Gugatan dapat diajukan melalui Pengadilan Negeri maupun

⁶² Abdul Muthallib, Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum, *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*, Vol. 12, No. 1, 2020, hlm. 21-43.

Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai jenis sengketa yang timbul, dengan tujuan agar sertifikat yang telah diterbitkan dinyatakan tidak sah atau dibatalkan keberlakuan hukumnya. Pihak yang merasa dirugikan juga dapat menggunakan alat bukti kepemilikan lain selain sertifikat, seperti letter c, letter d, atau pipil. Pengadilan kemudian berwenang menilai kebenaran alat bukti yang diajukan. Keadaan ini menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional pada prinsipnya tidak memberikan jaminan absolut atas kebenaran sertifikat yang diterbitkannya.⁶³

Jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah telah diwujudkan melalui ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun perlindungan hukum yang komprehensif bagi pemegang hak masih belum sepenuhnya terpenuhi. Keadaan ini disebabkan oleh terbukanya kemungkinan bagi setiap pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertifikat untuk mengajukan gugatan tanpa batas waktu yang tegas. Untuk mengatasi kondisi tersebut, Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 kemudian dirumuskan sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat, agar terhindar dari gugatan atau keberatan yang diajukan pihak lain setelah jangka waktu tertentu terpenuhi.

Konstruksi perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat sebagaimana diatur dalam ketentuan pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi menjamin kepastian kepemilikan, tetapi juga menentukan kelayakan tanah sebagai objek perbuatan hukum lanjutan. Sertifikat yang memperoleh perlindungan melalui pembatasan jangka waktu pengajuan gugatan

⁶³ Agus Suhariono et al., Sistem publikasi pendaftaran tanah (Kajian sistem publikasi negatif bertendensi positif), *Notaire*, Vol. 5, No. 1, 2022, hlm. 17-30

mencerminkan pengakuan negara atas legitimasi data yuridis dan fisik yang tercantum di dalamnya. Legitimasi tersebut menjadi prasyarat penting ketika hak atas tanah dialihkan fungsinya dari sekadar alat bukti kepemilikan menjadi objek jaminan kebendaan. Kekuatan perlindungan hukum atas sertifikat berbanding lurus dengan kekuatan dasar yuridis pembebanan jaminan yang melekat di atasnya, sehingga kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah merupakan fondasi awal sebelum lahirnya hubungan hukum jaminan melalui lembaga hak tanggungan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur.⁶⁴

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan menempatkan kreditur pada posisi preferen apabila debitur cidera janji. Hak tanggungan merupakan hak kebendaan yang lahir melalui akta autentik yang bersifat penilaian sekaligus eksekutorial, diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan utang dengan objek berupa tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya. Kedudukan preferen tersebut memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditur lain, serta memberikan kewenangan eksekusi melalui pelelangan umum maupun penjualan di bawah tangan atas tagihan yang dijamin. Hak tanggungan juga memiliki sifat mengikuti objek jaminan ke mana pun objek tersebut dialihkan.

Hak tanggungan dipahami sebagai bentuk jaminan kebendaan atas pelunasan utang yang diberikan debitur kepada kreditur melalui akta autentik,

⁶⁴ Dedi Koswara et al., Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Undang Undang No. 5 Tahun 1960 (Uupa) Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum, *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2024, hlm. 91-105.

dengan objek berupa tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya. Jaminan ini menempatkan kreditur tertentu pada kedudukan yang diutamakan dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur cidera janji, sekaligus memberikan kekuatan eksekutorial kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum guna pelunasan utang.

Berdasarkan konstruksi tersebut, hak tanggungan dapat dimaknai sebagai hak jaminan dalam pelunasan utang yang diberikan debitur sebagai pemberi hak tanggungan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, yang lahir melalui akta autentik. Objek jaminannya berupa tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, disertai hak yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya ketika debitur wanprestasi, serta dilengkapi kekuatan eksekutorial bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjualnya melalui pelelangan umum.

Salah satu karakter utama hak tanggungan terletak pada adanya titel eksekutorial yang memungkinkan objek jaminan dijual melalui mekanisme lelang tanpa harus melalui gugatan perdata biasa. Pelaksanaan lelang eksekusi tersebut secara yuridis mensyaratkan keberadaan dokumen pertanahan yang sah, karena keabsahan objek menjadi dasar legalitas keseluruhan proses eksekusi. Ketiadaan dokumen yang sah berpotensi menimbulkan cacat hukum dalam pelaksanaan lelang.⁶⁵

Keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar pelaksanaan lelang tidak dapat dilepaskan dari asas legalitas dalam administrasi pertanahan. Setiap sertifikat wajib diterbitkan melalui prosedur yang meliputi pengukuran,

⁶⁵ Fani Martiawan Kumara Putra, Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan, *Yuridika*, Vol. 28, No. 2, 2013, hlm. 1-37

penelitian riwayat tanah, pengumuman data, hingga pembukuan hak. Rangkaian prosedur tersebut dimaksudkan untuk memastikan tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan maupun cacat asal-usul hak. Apabila dalam proses tersebut ditemukan pelanggaran administratif, maka sertifikat yang diterbitkan berpotensi dinyatakan cacat hukum.

Cacat dokumen sertifikat tanah dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa bentuk, antara lain:⁶⁶

1. Cacat administratif, seperti kesalahan identitas pemegang hak atau luas tanah;
2. Cacat prosedural, misalnya tidak melalui pengumuman data yuridis;
3. Cacat substansial, seperti penerbitan di atas tanah sengketa atau tanah negara.

Klasifikasi ini menentukan tingkat keabsahan sertifikat serta implikasinya terhadap pelaksanaan lelang.

Keabsahan sertifikat dipahami melalui pendekatan peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah serta pembebanan hak tanggungan. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa hanya hak atas tanah yang telah terdaftar dan tidak berada dalam status sengketa yang dapat dijadikan objek jaminan. Konsekuensinya, sejak tahap pembebanan hak tanggungan, validitas dokumen telah menjadi prasyarat yuridis yang tidak dapat diabaikan.

Kedudukan sertifikat sebagai dasar pelaksanaan lelang juga berkaitan erat dengan asas publisitas. Pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan melalui pencatatan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Publisitas tersebut memberikan informasi kepada pihak ketiga mengenai status tanah yang sedang dijamin. Apabila sertifikat yang dijadikan dasar ternyata mengandung

⁶⁶ James Yoseph Palenewen, Faktor-faktor penyebab dalam penerbitan sertifikat asli tapi palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura, *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol. 1, No. 5, 2023, hlm. 542-547

cacat, asas publisitas tidak terpenuhi dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi pembeli lelang.

Pelaksanaan lelang eksekusi mensyaratkan adanya verifikasi dokumen oleh pejabat lelang. Proses verifikasi mencakup pemeriksaan keaslian sertifikat, kesesuaian data fisik, serta status tanah yang bebas sengketa. Tindakan tersebut merupakan implementasi prinsip kehati-hatian administratif guna mencegah munculnya gugatan setelah pelaksanaan lelang. Tanggung jawab atas keabsahan dokumen tidak hanya berada pada kreditur, tetapi juga melekat pada institusi pelaksana lelang.⁶⁷

Penemuan cacat dokumen setelah lelang dilaksanakan menimbulkan konsekuensi hukum terhadap keabsahan hasil lelang. Cacat pada sertifikat dapat dijadikan dasar untuk mengajukan pembatalan lelang melalui mekanisme peradilan. Kondisi ini menegaskan bahwa kekuatan eksekutorial hak tanggungan tidak bersifat absolut, melainkan tetap bergantung pada legalitas objek yang dilelang.

Keabsahan dokumen pertanahan memiliki fungsi perlindungan terhadap tiga pihak sekaligus, yakni kreditur, debitur, dan pembeli lelang. Kreditur memperoleh kepastian mengenai objek jaminan, debitur terlindungi dari pelaksanaan eksekusi atas objek yang tidak sah, sementara pembeli lelang mendapatkan jaminan kepemilikan yang bebas sengketa. Tanpa adanya

⁶⁷ Mutia Kanza et al., Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik, *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora*, Vol. 3, No. 3, 2024, hlm. 234-248.

keabsahan dokumen, ketiga kepentingan tersebut berada pada posisi yang rentan secara hukum.⁶⁸

Kerentanan hukum akibat cacat sertifikat yang baru terungkap setelah lelang memperlihatkan bahwa lelang eksekusi bukan sekadar tindakan faktual menjual objek jaminan, melainkan perbuatan hukum yang harus tunduk pada standar normatif yang ditetapkan peraturan perundang-undangan. Keabsahan dokumen pertanahan berkelindan dengan asas keterbukaan dan kepastian hukum dalam proses lelang, sebab sejak tahap pengumuman hingga penetapan pemenang, negara melalui pejabat lelang wajib memastikan bahwa objek yang ditawarkan telah memenuhi seluruh persyaratan.

Menurut penulis, pengaturan hukum mengenai keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia pada dasarnya telah dibangun melalui keterkaitan sistem pendaftaran tanah dan sistem jaminan kebendaan, yakni UUPA beserta aturan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat sebagai alat bukti kuat, serta Undang-Undang Hak Tanggungan yang menempatkan Sertipikat Hak Tanggungan bertitel eksekutorial sebagai dasar eksekusi melalui pelelangan umum. Konstruksi ini menunjukkan bahwa negara sebenarnya telah menyediakan regulasi untuk memastikan lelang eksekusi berjalan dengan baik. Permasalahan utama bukan terletak pada ketiadaan norma, melainkan pada masih terbukanya ruang cacat administratif, prosedural, atau substansial pada dokumen pertanahan yang dapat merembet menjadi cacat legalitas lelang, mengingat sertifikat dalam

⁶⁸ Muhammad Zainal Abidin, Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitor, *Jurnal Notaire*, Vol. 1, No. 2, 2018, hlm. 285-305.

sistem publikasi negatif bertendensi positif tetap dapat digugat ketika terdapat pihak lain yang mampu membuktikan sebaliknya.

B. Akibat Hukum Terhadap Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Karena Cacat Dokumen Pertanahan

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (beserta benda yang berkaitan dengan tanah) untuk pelunasan utang tertentu, serta memberi kedudukan didahulukan kepada kreditur pemegangnya dibanding kreditur lain. Kedudukan “didahulukan” ini membuat Hak Tanggungan sering dipilih perbankan sebagai agunan kredit karena memberi alat penagihan yang kuat ketika debitur cidera janji. Sifat kebendaan Hak Tanggungan tampak dari lahirnya hak tersebut melalui pendaftaran di Kantor Pertanahan dan pembuktiannya melalui Sertipikat Hak Tanggungan. Pendaftaran memberi kepastian siapa pemegang hak jaminan dan objek apa yang dibebani, sehingga pihak lain dapat mengetahui status tanah itu sebelum melakukan transaksi. Kajian-kajian di bidang kenotariatan dan pertanahan juga menegaskan bahwa kekuatan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan melekat pada asas publisitas pendaftaran dan hak preferen pemegang Hak Tanggungan.⁶⁹

Dasar eksekusi Hak Tanggungan bersumber dari dua pintu utama. Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberi hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui lelang ketika debitur cidera janji (parate eksekusi), sedangkan Pasal 14 Ayat (2) menegaskan Sertipikat Hak

⁶⁹ Titie Syahnaz Natalia, Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya*, Vol. 16, No. 3, 2018, hlm. 153-163.

Tanggungannya memiliki kekuatan eksekutorial yang memungkinkan pelaksanaan eksekusi seperti putusan pengadilan berkekuatan tetap (titel eksekutorial). Sejumlah artikel jurnal menjelaskan bahwa parate eksekusi dipahami sebagai sarana percepatan pemulihan piutang melalui lelang, sementara titel eksekutorial menegaskan daya paksa sertipikat sebagai alat eksekusi.⁷⁰

Tahap awal lelang eksekusi Hak Tanggungan dimulai dari permohonan lelang oleh penjual (umumnya kreditur) kepada penyelenggara lelang, disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk menunjukkan dasar kewenangan menjual dan identitas objek yang akan dilelang. Pemeriksaan administratif dilakukan sebelum jadwal ditetapkan, lalu pengumuman lelang dipublikasikan agar masyarakat mengetahui objek, syarat peserta, cara mengikuti lelang, serta batas waktu penyetoran uang jaminan.

Tahap pelaksanaan lelang berjalan melalui penawaran (secara lisan/tertulis atau elektronik sesuai ketentuan), lalu pejabat lelang menetapkan peserta dengan penawaran tertinggi sebagai pembeli/pemenang. Kewajiban pelunasan harga lelang dan kewajiban sah lainnya menjadi syarat sebelum pembeli boleh mengambil atau menguasai barang yang dibeli. Penelitian tentang praktik lelang eksekusi di KPKNL menunjukkan pembagian alur yang lazim dipakai menjadi pra-lelang, pelaksanaan lelang, dan pasca-lelang, sejalan dengan pedoman yang berlaku.

Tahap pasca-lelang ditandai dengan penerbitan risalah lelang sebagai berita acara resmi lelang, lalu dilanjutkan penyelesaian administrasi objek, termasuk proses peralihan hak di kantor pertanahan (balik nama) menggunakan

⁷⁰ Hirsanuddin dan Sudiarto, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 9, No. 1, 2021, hlm. 253-267.

risalah lelang sebagai dasar. Jurnal yang membahas pembuktian risalah lelang menekankan risalah lelang sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian penting bagi pemenang lelang, terutama saat muncul keberatan atau sengketa setelah lelang.⁷¹

Dasar normatif lelang di Indonesia masih bertumpu pada *Vendu Reglement (Staatsblad 1908:189)* beserta aturan pelaksanaannya (*Vendu Instructie Staatsblad 1908:190*) yang mengatur prinsip penjualan di muka umum dan tata cara pembuatan risalah lelang. Panduan mengenai risalah lelang menjelaskan bahwa bentuk dan syarat risalah lelang merujuk pada ketentuan dalam *Vendu Reglement*, sehingga risalah lelang dipahami sebagai akta otentik ketika dibuat oleh pejabat lelang berwenang sesuai bentuk yang ditentukan. Petunjuk pelaksanaan lelang yang berlaku sekarang merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta mencabut PMK 213/PMK.06/2020. PMK 122/2023 memuat pengaturan operasional yang dipakai KPKNL/pejabat lelang, termasuk pengaturan tahapan lelang, hak dan kewajiban peserta/pembeli, serta ketentuan administrasi lelang yang menjadi rujukan kerja sehari-hari penyelenggaraan lelang.

Dokumen pertanahan pada eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya merujuk pada rangkaian dokumen pendaftaran tanah yang menggambarkan siapa pemegang hak (data yuridis) dan seperti apa objeknya (data fisik). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa buku tanah memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran, surat ukur memuat

⁷¹ Supriadi Jufri et al., Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang, *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 4, No. 2, 2020, hlm. 95-107.

data fisik bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, sedangkan sertipikat berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang diterbitkan berdasarkan data pada buku tanah dan surat ukur. Dokumen pertanahan dalam eksekusi juga mencakup dokumen yang lahir dari perbuatan hukum di hadapan PPAT yang menjadi dasar pembebanan jaminan, terutama Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). UU Hak Tanggungan menempatkan APHT sebagai instrumen utama pembebanan, sedangkan SKMHT dipakai ketika pemberi hak belum dapat hadir atau diperlukan kuasa untuk membebankan, lalu diikuti pendaftaran agar Hak Tanggungan tercatat dan dapat dibuktikan dengan sertipikat Hak Tanggungan. Literatur jurnal tentang peran PPAT menegaskan bahwa ketelitian PPAT pada tahap akta dan kelengkapan dokumen pendukung menjadi pintu awal untuk memastikan objek jaminan dan kewenangan para pihak sesuai syarat pembebanan. Catatan administrasi pada buku tanah juga termasuk dalam “dokumen pertanahan” yang perlu dibaca sejak awal, terutama catatan blokir/sita atau catatan sengketa yang membatasi perbuatan hukum atas bidang tanah. Permen ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 mengatur tata cara blokir dan sita sebagai tindakan administrasi yang menahan perubahan data untuk sementara waktu, sedangkan kajian jurnal menunjukkan pemblokiran berakibat pada terhambatnya peralihan dan pembebanan hak, karena pelayanan pertanahan menahan proses pemeliharaan data sampai statusnya jelas.⁷²

Penggugat dalam perkara ini (Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk) adalah Sumiyatun, warga Desa Balerejo,

⁷² Shinta Pangesti dan Prilly Priscilia Sahetapy, Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum Dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, *Tunas Agraria*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm. 71-92.

Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak. Gugatan yang diajukan bersifat “pembatalan lelang”, sehingga posisi Penggugat ditempatkan sebagai pihak yang merasa haknya atas tanah dirugikan akibat rangkaian tindakan peralihan hak melalui lelang eksekusi.

Para Tergugat terdiri dari pihak-pihak yang terhubung langsung dengan proses eksekusi hak tanggungan dan peralihan haknya, antara lain:

1. Tergugat I adalah KPKNL Semarang selaku pelaksana lelang.
2. Tergugat II adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak (BPN) yang melakukan pencatatan/administrasi pertanahan.
3. Tergugat III adalah Dedy Setyawan Haryanto sebagai pihak yang memperoleh objek melalui lelang (pemenang/pembeli lelang).
4. Tergugat IV adalah PT Bank Danamon Indonesia, Tbk cq Bank Danamon Cabang Demak selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang mengajukan pelaksanaan lelang.
5. Tergugat V adalah Mustofa
6. Tergugat VI adalah Leny Anggraeni, S.H. (Notaris/PPAT) ditempatkan sebagai pihak terkait yang muncul dalam rangkaian peralihan hak dan dokumen yang mendahului lelang.

Objek sengketa berupa tanah ± 8.250 m² yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, semula disebut sebagai milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11 atas nama Sumiyatun.

Riwayat lelang pada putusan ini berpusat pada penjualan melalui lelang atas SHM No. 11 milik Penggugat, yang menurut uraian gugatan “dilakukan

pelelangan atas permintaan Bank Danamon Tbk Cabang Demak” dan hasilnya “terjual kepada” Dedy Setyawan Haryanto sebagai pemenang lelang.

1. Tahap pra-lelang: tanah dijadikan agunan, debitur wanprestasi, lalu disiapkan eksekusi.

Peristiwa yang mengantarkan objek ke lelang bermula dari informasi bahwa sertifikat Penggugat telah beralih nama menjadi atas nama Mustofa, lalu dijadikan agunan pada Bank Danamon tahun 2010, disertai Akta Perjanjian Kredit No. PK/141/2701/0110 tanggal 27 Januari 2010 dengan nilai Rp140.000.000. Bank kemudian menilai debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran (wanprestasi) dan hal tersebut ditopang dokumen peringatan (surat peringatan) sebagai bagian bukti wanprestasi. Daftar bukti dari pihak KPKNL juga menunjukkan rangkaian surat peringatan Bank Danamon (Peringatan I s.d. III) pada September-Oktober 2010, yang lazim digunakan untuk menunjukkan wanprestasi sebelum eksekusi lelang dijalankan.

2. Tahap persiapan lelang: pemenuhan dokumen dan permohonan SKPT.

Dokumen lelang pada lelang eksekusi Hak Tanggungan dinilai dari kelengkapan legalitas formal. Putusan ini menguraikan rujukan bahwa berdasarkan petunjuk teknis DJKN, dokumen persyaratan lelang antara lain mencakup salinan perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan dan APHT, sertifikat hak atas tanah yang dibebani, perincian utang, serta bukti wanprestasi seperti surat peringatan. KPKNL menyatakan lelang telah dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Bukti yang diajukan menunjukkan adanya

SKPT No. 172/2010 tanggal 6 Desember 2010 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak (untuk objek yang berkaitan dengan SHM No. 11), serta SKPT lain untuk bidang berbeda (No. 171/2010). Pihak KPKNL juga menegaskan SKPT tersebut dipakai sebagai dasar keyakinan bahwa objek lelang “merupakan milik Tergugat V” pada saat persiapan lelang.

3. Tahap pengumuman awal dan indikasi lelang pertama.

Berkas bukti yang dicatat dalam putusan memperlihatkan adanya Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pertama pada surat kabar harian Wawasan tanggal 13 Januari 2011. Bagian ini penting untuk “riwayat” karena memberi petunjuk bahwa proses lelang sudah pernah diumumkan lebih awal, sehingga langkah berikutnya berupa “lelang ulang” menjadi masuk akal sebagai kelanjutan setelah tahapan awal tersebut.

4. Permohonan “lelang ulang” oleh kreditur dan penetapan jadwal lelang

Dokumen yang dikemukakan Tergugat I mencantumkan Surat Permohonan Lelang Ulang PT Bank Danamon No. 10/SP/LELANG/2011 tanggal 1 Februari 2011 sebagai pijakan administratif dimulainya penjadwalan lelang (ulang). Setelah permohonan diterima, KPKNL menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No. S-259/WKN.09/KNL.01/2010 tanggal 4 Februari 2011, dengan tanggal pelaksanaan pada Kamis, 24 Februari 2011. Rencana pelelangan kemudian diumumkan melalui surat kabar harian Wawasan terbit 11 Februari 2011 sebagai bentuk publikasi lelang

setelah jadwal ditetapkan. Tahap pengumuman ini menjadi titik penting karena publikasi lelang merupakan syarat prosedural agar peserta mengetahui objek, waktu, dan mekanisme penawaran.

5. Pelaksanaan lelang dan lahirnya Risalah Lelang No. 172/2011.

Lelang eksekusi atas objek sengketa dilaksanakan pada Kamis, 24 Februari 2011 dan hasilnya dituangkan dalam Risalah Lelang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011. Uraian gugatan menyebut hasil lelang itu berakhir dengan status “terjual” kepada Dedy Setyawan Haryanto.

6. Tahap pasca-lelang: peralihan administrasi di pertanahan atas dasar risalah lelang.

Putusan mencatat bahwa berdasarkan bukti Buku Tanah dan warkah peralihan hak, Tergugat III (pemenang lelang) tercatat sebagai pemegang hak SHM No. 11 karena perolehan melalui Risalah Lelang No. 172/2011. Tahap ini menggambarkan fungsi risalah lelang sebagai dasar administrasi, sampai akhirnya muncul sengketa dan gugatan pembatalan.

Dalil utama Penggugat berangkat dari klaim bahwa tanah SHM No. 11 semula milik Penggugat, yang sertifikatnya dipinjam oleh Mustofa melalui perantara keluarga Penggugat, disusul peristiwa pembubuhan cap jempol yang menurut Penggugat terjadi tanpa penjelasan memadai. Rangkaian ini dipakai Penggugat untuk menjelaskan asal mula berubahnya penguasaan dokumen hingga berujung pada peralihan nama dan penggunaan sertifikat sebagai agunan.

Penggugat menjelaskan bahwa sertifikat tanahnya diduga telah dibalik nama menjadi atas nama Mustofa, lalu dipakai sebagai agunan kredit pada PT Bank Danamon Tbk Cabang Demak pada tahun 2010 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor PK/141/2701/0110 tanggal 27 Januari 2010 (nilai kredit Rp140.000.000). Penggugat menyebut memperoleh informasi itu dari Sahid (tetangga Sdr. Mustofa) dan kemudian mendapatkan fotokopi sertifikat hasil balik nama dari kantor Notaris/PPAT Leny Anggraeni, lalu menyampaikan temuan tersebut kepada Kepala Desa Balerejo. Kepala Desa kemudian memberi tahu adanya telepon dari Semarang bahwa sertifikat yang sudah beralih nama itu akan segera dilelang.

Penggugat juga memaparkan langkah-langkah yang ditempuh sebelum lelang berjalan, yaitu melapor ke Polres Demak (LP/424/XII/2010/Jateng/Res Demak tanggal 24 Desember 2010), mengajukan permohonan pembatalan sertifikat melalui Kantor Pertanahan, menghadiri rencana mediasi yang diprakarsai Kantor Pertanahan, serta meminta pemblokiran sertifikat setelah mediasi tidak berhasil. Kantor Pertanahan bahkan disebut menyarankan Penggugat menempuh gugatan perdata, yang kemudian dilakukan dalam perkara sebelumnya (Perkara Nomor 02/Pdt.G/2013/PN Dmk).

Penguatan utama dalil Penggugat bertumpu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 139 K/Pdt/2015 yang menyatakan akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak kepada pihak terkait dinilai batal karena perbuatan melawan hukum. Rangkaian itu dipakai Penggugat untuk menilai bahwa lelang eksekusi yang telah dilakukan KPKNL berdasarkan Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 semestinya tidak sah dan batal demi hukum

karena berdiri di atas peralihan hak yang sudah dinilai bermasalah oleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalil Penggugat juga diarahkan pada syarat prosedural lelang tanah/bangunan, khususnya kewajiban melengkapi pelaksanaan lelang dengan keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan (Penggugat mengutip Pasal 22 Ayat (1) PMK 93/PMK/2010 jo. PMK 27/PMK.06/2016). Penggugat menegaskan laporan polisi dan permohonan pemblokiran telah diajukan sebelum lelang 2011 berjalan, tetapi lelang tetap dilaksanakan, sehingga Penggugat mendalilkan adanya pelanggaran terhadap ketentuan pelaksanaan lelang dan melahirkan cacat pada pelaksanaan lelang tersebut.

Jawaban dan eksepsi Tergugat I (KPKNL Semarang), pada pokoknya menolak dalil Penggugat dan mengajukan eksepsi gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*). Intinya, Penggugat dinilai tidak dapat menunjukkan prosedur pelaksanaan lelang mana yang dilanggar sehingga lelang harus dianggap tidak sah, sehingga Tergugat I meminta gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.), bahkan merujuk yurisprudensi MA sebagai penguat. Tergugat I juga mengajukan eksepsi agar dikeluarkan sebagai pihak, dengan alasan posisinya hanya pelaksana lelang yang tidak berwenang menilai asal-usul sertifikat atau riwayat lahirnya dokumen kepemilikan yang menjadi objek lelang. Pemeriksaan yang dilakukan KPKNL/Pejabat Lelang disebut terbatas pada legalitas yuridis formal, sebagaimana definisi dalam Pasal 1 Angka 23 PMK 93/PMK.06/2010, yaitu memastikan dokumen persyaratan lelang sudah dipenuhi, data tidak berbeda, dan ada hubungan hukum antara pemohon lelang (subjek) dan barang yang dilelang (objek). Alasan “legalitas yuridis formal” itu

dihubungkan dengan keterangan bahwa data dan informasi objek lelang dinilai telah sesuai dengan SKPT dari Kantor Pertanahan setempat, sehingga Pejabat Lelang melaksanakan lelang. Tergugat I juga menyebut adanya surat pernyataan dari Bank Danamon yang dipakai untuk menegaskan tanggung jawab pemohon lelang atas potensi gugatan/tuntutan akibat pelelangan.

Pokok pembuktian dari pihak Tergugat I terlihat dari daftar alat bukti surat yang diajukan untuk menunjukkan tahapan lelang dan pemenuhan dokumen persyaratan lelang. Tergugat I mengajukan antara lain: Risalah Lelang No. 172/2011, surat permohonan lelang ulang Bank Danamon, surat penetapan hari/tanggal lelang, serta surat pernyataan dari Bank Danamon. Bukti surat juga mencakup Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (dengan nomor dan tanggal sebagaimana tercantum dalam daftar bukti), fotokopi SHM No. 11 Desa Balerejo atas nama Mustofa, serta SKPT Nomor 172/2010 tanggal 6 Desember 2010 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Tergugat I turut melampirkan rangkaian surat peringatan I–III dari Bank Danamon, surat pemberitahuan lelang, serta bukti pengumuman lelang di Harian *Wawasan* (pengumuman pertama 13 Januari 2011 dan pengumuman berikutnya 17 Februari 2011).

Amar putusan PN Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk memuat perintah yang langsung menata ulang status hasil lelang, mulai dari menyatakan lelang batal sampai memerintahkan tindakan administratif lanjutan pada KPKNL dan Kantor Pertanahan (BPN). Putusan ini diputus dalam musyawarah pada 19 Agustus 2020 dan diucapkan pada 25 Agustus 2020,

sehingga sejak tahap “MENGADILI” itu amar menjadi dasar eksekusi pemulihan administrasi dan hak atas tanah yang disengketakan sebagai berikut:

1. Butir (1) amar menyatakan “mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, yang berarti seluruh petitum yang dinilai beralasan oleh majelis diterima dan seluruh rangkaian tuntutan Penggugat dijadikan satu paket akibat hukum dalam amar. Rumusan “dikabulkan seluruhnya” juga menjadi jembatan logis bagi majelis untuk memerintahkan langkah korektif, bukan berhenti pada pernyataan batal semata.
2. Butir (2) amar menyatakan batal pelaksanaan lelang eksekusi atas tanah seluas 8.250 m² berdasarkan SHM Nomor 11 yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, dengan rujukan identitas Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011. Penegasan identitas risalah lelang di dalam amar penting untuk memastikan objek pembatalan tidak multitafsir, karena risalah lelang merupakan dokumen yang dipakai sebagai dasar peralihan hak pascalelang. Pertimbangan majelis yang menguatkan butir (2) menilai ketidakterpenuhinya “legalitas formal subjek dan objek lelang”, lalu mengaitkannya dengan Pasal 4 PMK 27/PMK.06/2016 sebagai dasar menyatakan lelang “dinyatakan batal”. Pertimbangan ini relevan untuk analisis akibat hukum karena menunjukkan ukuran yang dipakai pengadilan, ketika aspek legalitas formal tidak terpenuhi, hasil lelang tidak dilindungi sebagai peralihan hak yang sah.

3. Butir (3) amar memerintahkan Tergugat I (KPKNL Semarang) untuk menerbitkan surat pembatalan lelang atas tanah SHM No. 11 seluas 8.250 m² di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak. Perintah ini ditegaskan langsung dalam amar setelah majelis menyatakan lelang tersebut batal. Pertimbangan majelis menunjukkan hubungan sebab-akibat yang jelas: lelang dinyatakan batal karena aspek Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang tidak terpenuhi, sehingga majelis menyatakan pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 batal. Kondisi “sudah dinyatakan batal” itu menjadi dasar majelis menyatakan KPKNL harus menerbitkan surat pembatalan lelang, lalu petitum angka 3 dinilai patut dikabulkan. Surat pembatalan dari KPKNL memegang fungsi penertiban administrasi hasil lelang. Putusan tidak berhenti pada pernyataan “batal” karena data hasil lelang sudah terlanjur beredar dalam administrasi lelang (risalah, penetapan pemenang, dan penetapan hasil). Surat pembatalan menjadi instrumen untuk menutup rangkaian administrasi lelang yang sebelumnya dianggap sah, sekaligus menjadi pegangan bagi instansi lain ketika melakukan pembetulan data lanjutan yang bersumber dari risalah lelang tersebut.
4. Butir (4) amar memerintahkan Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Demak) untuk mencoret kepemilikan SHM No. 11 yang tercatat atas nama pemenang lelang dan mengembalikannya kepada Penggugat. Amar menyebut nama pemegang hasil lelang sebagai DEDDY SETYAWAN HARTANTO. Pertimbangan majelis

menggambarkan jalur peralihan yang harus “ditarik kembali” setelah lelang dibatalkan. Bukti dari pihak Kantor Pertanahan berupa fotokopi buku tanah dan warkah peralihan hak dipakai untuk menegaskan bahwa Tergugat III tercatat sebagai pemegang hak karena dasar peralihannya memakai Risalah Lelang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011. Ketika dasar peralihan (hasil lelang) dinyatakan batal, pencatatan atas nama pemenang lelang tidak lagi punya dasar, sehingga majelis menyatakan Kantor Pertanahan harus mencoret dan memulihkan kepada Penggugat sebagai pemilik sah.

5. Butir (5) amar menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara Rp 3.930.500,00 secara tanggung renteng. Pertimbangan majelis mengaitkannya dengan amar butir (1), karena gugatan dikabulkan seluruhnya, Para Tergugat diposisikan sebagai pihak yang kalah dan menanggung biaya yang timbul dalam perkara.⁷³

Akibat hukum pembatalan hasil lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara di atas, antara lain:

1. Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah

Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdampak langsung pada peralihan hak atas tanah yang sebelumnya “seolah-olah” telah berpindah kepada pemenang lelang. Pembatalan berfungsi sebagai dasar pemulihan keadaan (mengembalikan status hukum mendekati keadaan sebelum lelang), karena peralihan hak hasil lelang pada dasarnya bertumpu pada keabsahan dokumen pertanahan dan keabsahan

⁷³ Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk

prosedur lelang. Putusan PN Demak memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mencoret kepemilikan SHM No. 11 yang sudah tercatat atas nama pemenang lelang dan mengembalikannya kepada Penggugat sebagai pemilik sah, sehingga pemulihan itu dilakukan melalui pembetulan data pendaftaran tanah (buku tanah dan sertifikat).

2. Terhadap Risalah Lelang

Risalah lelang pada prinsipnya berkedudukan sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat lelang dan memiliki kekuatan pembuktian mengenai jalannya lelang (siapa pemenang, harga, syarat, dan tahapan administrasi yang dicatat). Risalah lelang sebagai alat bukti utama yang mencatat proses lelang, dengan kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil sepanjang syarat akta otentik terpenuhi. Pembatalan lelang oleh putusan pengadilan tidak selalu “menghapus” fakta bahwa lelang pernah dilaksanakan, tetapi membatasi fungsi risalah lelang sebagai dasar peralihan hak dan dasar tindakan lanjutan (balik nama, penguasaan fisik, permohonan pengosongan, atau pemanfaatan objek). Putusan PN Demak menjadikan risalah lelang tertentu sebagai identitas objek yang dibatalkan (Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011), lalu memerintahkan langkah administratif lanjutan agar akibat pembatalan dapat tertib.

3. Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Pembatalan lelang mengganggu mekanisme pelunasan piutang melalui hasil lelang. Piutang kreditur pada dasarnya bersumber dari perjanjian kredit, sedangkan lelang hanyalah cara pemenuhan yang

dipilih ketika debitur wanprestasi. Ketika lelang dibatalkan, pelunasan yang bertumpu pada hasil lelang berpotensi tidak final dan dapat menimbulkan kebutuhan penyesuaian, hasil penjualan bisa dipersoalkan, distribusi dana dapat diperdebatkan, atau status jaminan perlu ditata kembali. Kajian tentang akibat pembatalan terhadap posisi bank sebagai pemegang Hak Tanggungan menunjukkan bahwa sengketa pembatalan dapat memengaruhi kedudukan bank serta langkah pemulihan yang harus ditempuh.

4. Terhadap Debitur/Pemberi Hak Tanggungan

Status wanprestasi debitur pada dasarnya tidak otomatis “hilang” hanya karena lelang dibatalkan, karena dasar kewajiban debitur tetap berada pada perjanjian kredit. Pembatalan lelang lebih tepat dipahami sebagai koreksi atas cara pemenuhan (penjualan jaminan) yang dinilai tidak sah, bukan penghapusan utang. Penelitian mengenai sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan juga menyoroti bahwa perdebatan pasca pembatalan sering berpindah pada soal: apakah hasil lelang dianggap pernah melunasi, atau hubungan utang-piutang kembali terbuka karena dasar pemenuhannya dibatalkan. Dampak administratif pada jaminan mengikuti putusan yang memulihkan data pertanahan. Putusan PN Demak memerintahkan pencoretan kepemilikan atas nama pemenang lelang dan pengembalian kepada Penggugat, sehingga perubahan status sertifikat memengaruhi siapa yang secara sah dapat bertindak sebagai pemberi jaminan atau pihak yang bertanggung jawab atas beban jaminan pada objek tersebut.

5. Tanggung jawab kelembagaan/pejabat: konsekuensi bagi KPKNL/Pejabat Lelang dan BPN

Tanggung jawab kelembagaan biasanya dinilai dari standar kehati-hatian administrasi yang wajib dipenuhi pada tahap pemeriksaan persyaratan lelang dan pemeliharaan data pertanahan. Putusan PN Demak menegaskan pembatalan lelang karena aspek legalitas formal subjek dan objek tidak terpenuhi, lalu menghubungkannya langsung dengan kewajiban KPKNL menerbitkan surat pembatalan lelang.

Kewajiban BPN muncul pada tahap pemulihan data pendaftaran tanah karena data pada buku tanah dan sertifikat harus disesuaikan dengan putusan pengadilan yang membatalkan akibat peralihan hak hasil lelang. Putusan PN Demak secara tegas memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak (Tergugat II) untuk mencoret kepemilikan SHM No. 11 yang telah tercatat atas nama pemenang lelang dan mengembalikannya kepada Penggugat, sehingga tindakan administrasi yang diminta pengadilan berwujud koreksi pencatatan hak pada administrasi pertanahan. Perintah tersebut diperkuat pada bagian pertimbangan, karena majelis menyatakan setelah lelang dinyatakan batal, Kantor Pertanahan “haruslah mencoret” kepemilikan atas nama pemenang lelang dan memulihkannya kepada Penggugat sebagai pemilik sah. Rumusan ini menjelaskan hubungan langsung antara pembatalan lelang dengan kewajiban pembetulan data yuridis pertanahan, sebab dasar pencatatan atas nama pemenang lelang adalah risalah lelang yang kemudian dibatalkan melalui putusan.

6. Biaya Perkara Dan Eksekusi Amar

Pembatalan lelang yang dinyatakan dalam amar putusan memerlukan langkah pelaksanaan yang rapi agar pemulihan tidak berhenti pada putusan tertulis. Putusan PN Demak menyusun rangkaian pemulihan melalui: (i) pernyataan lelang batal; (ii) perintah kepada KPKNL menerbitkan surat pembatalan lelang; (iii) perintah kepada Kantor Pertanahan untuk mencoret kepemilikan atas nama pemenang lelang dan mengembalikan kepada Penggugat. Biaya perkara menjadi konsekuensi langsung dari gugatan yang dikabulkan seluruhnya, karena pihak yang dinyatakan kalah dipandang wajib menanggung biaya yang timbul selama pemeriksaan perkara. Putusan PN Demak menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, sehingga kewajiban pembayaran dibebankan bersama-sama sebagai satu kesatuan, bukan dibagi per orang dalam amar.

Putusan juga menyebut jumlah biaya perkara sebesar Rp 3.930.500,00 dan mencantumkan rincian komponennya, yaitu: biaya pendaftaran Rp 30.000, biaya ATK Rp 50.000, biaya panggilan Rp 3.664.500, sumpah Rp 160.000, redaksi Rp 10.000, materai Rp 6.000, dan leges Rp 10.000, sehingga totalnya menjadi Rp 3.930.500,00. Rincian ini menunjukkan beban finansial yang dibebankan kepada Para Tergugat sekaligus memperjelas pos-pos biaya yang dihitung oleh pengadilan.

Menurut penulis, Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk menunjukkan bahwa hasil lelang eksekusi Hak

Tanggungjawab yang berdiri di atas dokumen pertanahan yang cacat tidak dapat dipertahankan sebagai dasar peralihan hak, sehingga konsekuensi hukumnya bukan hanya pembatalan lelang, melainkan juga pemulihan administrasi pertanahan dan penertiban administrasi lelang secara menyeluruh. Amar putusan tidak berhenti pada pernyataan “lelang batal” atas SHM No. 11 seluas 8.250 m² berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011, tetapi juga memerintahkan KPKNL menerbitkan surat pembatalan lelang serta memerintahkan Kantor Pertanahan mencoret kepemilikan atas nama pemenang lelang dan mengembalikan pencatatan hak kepada Penggugat sebagai pemilik, sehingga peralihan hak hasil lelang dipulihkan pada keadaan semula dan risalah lelang kehilangan fungsi sebagai dasar balik nama. Penilaian majelis yang menekankan tidak terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang mempertegas bahwa ketelitian atas keabsahan dokumen pertanahan menjadi syarat penting agar lelang menghasilkan kepastian, sebab ketika cacat dokumen terbukti, seluruh akibat turunan lelang, mulai dari status kepemilikan hingga administrasi pendaftaran, wajib dikoreksi melalui mekanisme yang diperintahkan pengadilan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum mengenai keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia telah dibangun melalui hubungan yang saling menguatkan antara UUPA dan aturan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat sebagai alat bukti kuat, dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kekuatan eksekutorial untuk eksekusi melalui lelang, sehingga secara normatif tersedia landasan untuk memastikan objek jaminan sah dan dapat dieksekusi secara tertib. Kepastian hukum diwujudkan lewat pendaftaran tanah yang mencatat data fisik dan yuridis, disertai mekanisme publikasi dan verifikasi administratif, lalu diperkuat melalui pencatatan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur. Hambatan utama bukan pada ketiadaan norma, melainkan pada potensi cacat administratif, prosedural, atau substansial dalam dokumen pertanahan yang dapat menurunkan kualitas pembuktian sertifikat dan berimbas pada legalitas eksekusi, karena sistem publikasi negatif bertendensi positif tetap membuka ruang pembuktian sebaliknya melalui keberatan atau gugatan. Konsekuensinya, pelaksanaan lelang eksekusi menuntut verifikasi dokumen yang cermat sejak tahap pembebanan jaminan hingga pelaksanaan lelang, agar perlindungan bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang tidak runtuh akibat temuan cacat dokumen setelah lelang berlangsung.

2. Pembatalan hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan karena cacat dokumen pertanahan menegaskan bahwa kekuatan eksekusi Hak Tanggungan tetap bergantung pada sahnyanya objek dan ketertiban administrasi yang melandasi lelang, sehingga ketika dasar pertanahannya bermasalah maka peralihan hak yang lahir dari lelang tidak dapat dipertahankan dan wajib dipulihkan seperti keadaan semula melalui langkah administrasi yang diperintahkan pengadilan. Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk memperlihatkan pola akibat hukum yang berlapis: lelang dinyatakan batal, KPKNL diperintahkan menerbitkan surat pembatalan lelang sebagai penertiban administrasi lelang, dan BPN diperintahkan mencoret nama pemenang lelang serta mengembalikan pencatatan hak kepada pemilik semula, sehingga risalah lelang tidak lagi berfungsi sebagai dasar balik nama maupun tindakan lanjutan atas tanah yang dilelang. Dampaknya tidak berhenti pada aspek kepemilikan, karena pembatalan lelang juga berpengaruh pada kepentingan kreditur dan debitur: pelunasan melalui hasil lelang menjadi tidak final, hubungan utang-piutang tetap dinilai berlandaskan perjanjian kredit, dan langkah penagihan atau penataan jaminan perlu disesuaikan kembali sesuai keadaan hukum objek. Rangkaian ini sekaligus menegaskan pentingnya kehati-hatian pejabat/lembaga dalam memeriksa persyaratan lelang dan data pertanahan, sebab ketika lelang dibatalkan pengadilan, pemulihan hak dan administrasi harus dijalankan secara tertib, disertai konsekuensi biaya perkara yang dibebankan kepada pihak yang dinyatakan kalah.

B. Saran

1. Standar pemeriksaan keabsahan dokumen pertanahan perlu diperketat sejak pembebanan Hak Tanggungan sampai pelaksanaan lelang melalui penyelarasan SOP PPAT, bank, KPKNL, dan Kantor Pertanahan, agar verifikasi data yuridis hingga fisik, riwayat peralihan, serta catatan blokir/sengketa benar-benar diperiksa sebelum lelang diumumkan. Bank sebaiknya memperkuat uji tuntas jaminan saat pemberian kredit, KPKNL melengkapi pemeriksaan legalitas formal dengan daftar periksa yang lebih rinci dan menunda lelang jika ada indikasi sengketa atau blokir yang berjalan, sedangkan Kantor Pertanahan perlu menertibkan data pendaftaran dan mempercepat pembetulan pencatatan berdasarkan putusan pengadilan, sehingga risiko pembatalan lelang dan kerugian para pihak dapat ditekan.
2. Guna mencegah pembatalan lelang yang berujung pada pemulihan paksa seperti dalam Putusan PN Demak No. 11/Pdt.G/2020/PN Dmk, KPKNL, bank selaku pemegang Hak Tanggungan, PPAT, dan Kantor Pertanahan perlu memperketat pemeriksaan prasyarat lelang sejak awal dengan memastikan status objek benar-benar bersih dari sengketa, blokir, dan cacat alas hak melalui pengecekan buku tanah/surat ukur, riwayat peralihan, serta layanan informasi pertanahan yang mutakhir sebelum pengumuman lelang diterbitkan. Bank sebaiknya menempatkan uji tuntas dokumen sebagai syarat utama sebelum eksekusi agar pelunasan piutang tidak berujung pada pembatalan dan penataan ulang tagihan, sedangkan KPKNL perlu menerapkan daftar periksa dokumen yang lebih rinci dan memberi ruang penundaan lelang bila ada indikasi sengketa atau permohonan blokir yang

sedang berjalan. Kantor Pertanahan perlu menertibkan data pendaftaran dan mengeksekusi putusan pengadilan secara cepat melalui pencoretan dan pemulihan pencatatan agar kepastian status hak segera pulih, disertai tata kelola pengembalian pembayaran lelang dan biaya terkait bagi pemenang lelang yang dirugikan sesuai jalur hukum yang tersedia, sehingga pemulihan administrasi, kepentingan para pihak, dan kepastian transaksi dapat dijaga.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

Al-Qur'an Surat An-Nisa': 29

Al-Qur'an Surat Al-Mulk: 15

B. Buku

Adrian Sutedi, 2023, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Agung Edy Wibowo, 2021, *Metodologi Penelitian Pegangan untuk Menulis Karya Ilmiah*, Penerbit Insania, Cirebon

Albi Anggito dan Johan Setiawan, 2018, *Metodologi penelitian kualitatif*, Jejak Publisher, Sukabumi

Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, 2021, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung

C.S.T Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta

D. Romi Sihombing, 2022, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Prenada Media, Bandung

H. M. Arba et al., 2021, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika (Bumi Aksara), Jakarta

Junaidi et al., 2023, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi

M. Kasir Ibrahim, 1994, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya

Muhammad Bakri, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*, Universitas Brawijaya Press, Malang

Novita Alya Maeda dan Achmad Irwan Hamzani, 2023, *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*, Penerbit NEM, Pekalongan

Purwadi Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta

_____, 2022, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta

Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta

Simanjuntak, 2023, *Hukum Lelang Di Indonesia*, Prenada Media, Bandung

Sudarno, 1992, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

Sudjanto Sudiana, 2023, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Konkuren Dalam Kepailitan Dan Penyelesaian Serta Akibat Hukum Kepailitan*, Allsysmedia, Bogor

Taufik Firmanto et al., 2024, *Metodologi Penelitian Hukum: Panduan Komprehensif Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi

C. Jurnal

Abdul Muthallib, Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum, *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*, Vol. 12, No. 1, 2020

Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia, *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 10, 2013

Agus Suhariono et al., Sistem publikasi pendaftaran tanah (Kajian sistem publikasi negatif bertendensi positif), *Notaire*, Vol. 5, No. 1, 2022

Ana Silviana, Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia." *Administrative Law and Governance Journal*, Vol. 4, No. 1, 2021

Ani Amaliatus Sholiha et al., Analisis hukum terhadap keabsahan pendaftaran tanah secara elektronik dalam menjamin kepemilikan tanah yang sah, *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 6, No. 3, 2024

Arifin Bur dan Desi Apriani, Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah, *UIR Law Review*, Vol. 1, No. 2, 2017

Arivan Amir, Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 8, No. 1, 2019

- Bachtiar Simatupang, Peranan perbankan dalam meningkatkan perekonomian indonesia, *JRAM (Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma)*, Vol. 6, No. 2, 2019
- Dedi Koswara et al., Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Undang Undang No. 5 Tahun 1960 (Uupa) Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum, *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2024
- Desi Syamsiah dan Reky Nurviana, Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebani Hak Tanggungan, *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, Vol. 1, No. 3, 2022
- Don Saflan et al., Tinjauan Yuridis Perlindungan Konstitusional Terhadap Debitor, *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 8, No. 2, 2025
- Fani Martiawan Kumara Putra, Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan, *Yuridika*, Vol. 28, No. 2, 2013
- Ficha Melina dan Hendra Eka Saputra, Tinjauan Fiqh Muamalah Kontemporer Tentang Badan Perantara (Samsarah) Dan Jual Beli Lelang (Bay Al-Muzayaddah), *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 1, 2022
- Frischa Natra Fitra, Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Dieksekusi Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/Pdt/2017), *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 1, 2020
- Gentur Cahyo Setiono, Jaminan kebendaan dalam proses perjanjian kredit perbankan (tinjauan yuridis terhadap jaminan benda bergerak tidak berwujud), *Transparansi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2018
- Hirsanuddin dan Sudiarto, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitor) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 9, No. 1, 2021
- Husnia Hilmi Wahyuni dan Purwanto, Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet, *Binamulia Hukum*, Vol. 13, No. 2, 2024
- I. Made Suwitra, Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Timor Leste Menurut Konstitusi Republik Demokratik Timor Leste Tahun 2002, *Jurnal Hukum Prasada*, Vol. 4, No. 1, 2017
- Indah Sari, Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1, 2017

- James Yoseph Palenewen, Faktor-faktor penyebab dalam penerbitan sertifikat asli tapi palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura, *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol. 1, No. 5, 2023
- Juli Asril, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, Vol. 4, No. 2, 2020
- Khofiyana Nida dan Ashif Az Zafi, Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang, *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 12, No. 2, 2020
- Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Gema Keadilan*, Vol. 7, No. 1, 2020
- Lusia Sulastri, Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 2, No. 1, 2015
- Muhammad Affandi, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Lex Patrimonium*, Vol. 1, No. 1, 2022
- Muhammad Zainal Abidin, Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitur, *Jurnal Notaire*, Vol. 1, No. 2, 2018
- Mutia Kanza et al., Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik, *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora*, Vol. 3, No. 3, 2024
- Nanang Tri Budiman dan Supianto Supianto, Penerapan Kebijakan Tentang Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan, *Widya Yuridika*, Vol. 3, No. 2, 2020
- Noor Atikah, Noor, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Notary Law Journal*, Vol. 1, No. 3, 2022
- Offi Jayanti dan Agung Darmawan, Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 3, 2018
- R. Suharto, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Law Development and Justice Review*, Vol. 2, No. 2, 2019
- Rahmat Ramadhani, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021

- Reynaldi A. Dilapanga, Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 5, 2017
- Rio Hernando Sirait dan July Esther, Analisis yuridis perlindungan hukum debitur dalam pelelangan jaminan bank tidak sesuai prosedur, *Hukum dan Masyarakat Madani*, Vol. 15, No. 2, 2025
- Shinta Pangesti dan Prilly Priscilia Sahetapy, Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum Dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, *Tunas Agraria*, Vol. 6, No. 2, 2023
- Siti Mardiyati, Konstitusionalitas Perlindungan Data Pribadi sebagai Bagian dari Hak atas Rasa Aman, *Disiplin: Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum sumpah Pemuda*, Vol. 31, No. 3, 2025
- Supriadi Jufri et al., Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang, *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 4, No. 2, 2020
- Supriyono dan Putri Maha Dewi, Eksplorasi Filosofis Mengenai Dasar Pembuktian Hak Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia, *Journal of Innovation Research and Knowledge*, Vol. 4, No. 4, 2024
- Titie Syahnaz Natalia, Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya*, Vol. 16, No. 3, 2018
- Ummi Maskanah et al., Efektivitas Pengaturan Hukum Terhadap Prosedur Lelang Elektronik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Di Indonesia, *Journal of Social and Economics Research*, Vol. 6, No. 1, 2024
- Winda Sari dan Siti Romlaini, Mekanisme Permohonan Lelang Online (E-Auction) Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember, *Menulis: Jurnal Penelitian Nusantara*, Vol. 1, No. 3, 2025
- Yulia Risa, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2017
- Yulies Tiena Masriani, Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 2, 2022
- Yusti Eka Putri et al., Analisis Kelayakan Kredit Calon Debitur Sebagai Dasar dalam Pengambilan Keputusan Pemberian Kredit Usaha Rakyat (Studi Kasus pada PT Bank BTN Syariah), *AKSIOMA: Jurnal Sains Ekonomi dan Edukasi*, Vol. 1, No. 12, 2024

D. Peraturan dan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie Tahun 1874 (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk

E. Lain-lain

Berkabar News, “Pengaduan Kasus Pertanahan Masih Tinggi, ATR/BPN Dorong Penguatan Pencegahan”, <https://www.berkabarnews.com/read-14005-2025-12-18-pengaduan-kasus-pertanahan-masih-tinggi-atrbpn-dorong-penguatan-pencegahan.html>

Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk