



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 7, Nomor 2, Juni 2024

Artikel diterbitkan 30 Juni 2024, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v7i2.1742>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**SINKRONISASI PENGATURAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG
DALAM PERSPEKTIF TEORI KEPASTIAN HUKUM**

Lavetta Ferels, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: ferelslavetta@gmail.com

Zainal Muttaqin, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: zainal.muttaqin@unpad.ac.id

Muhammad Akyas, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia,
email: akyas.mohamad07@gmail.com

ABSTRAK

Lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walau tanpa sertifikat tanah. Bila objek lelang menjadi sengketa di Pengadilan, maka Kantor Pertanahan menolak proses peralihan hak atas tanah, berdasar PP 18/2021 Pasal 92. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan. Artikel ini membahas sinkronisasi pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang di bidang pertanahan menurut hukum lelang dan pertanahan serta bagaimana pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang di bidang pertanahan terkait jaminan kepastian hukum sebagai wujud perlindungan hukum. Penelitian dilakukan secara normatif dengan pendekatan undang-undang, meneliti keselarasan hukum lelang, dan pertanahan, serta hubungan timbal balik objek penelitian secara vertikal maupun horizontal. Dapat disimpulkan bahwa terhadap PMK 122/2023, berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferiori*, dengan memperhatikan *Vendu Reglement*, UU 12/2011, dan PP 24/1997, maka Kutipan/Salinan/Grosse dilakukan penandatanganan dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau "Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II" yang bersangkutan. Grosse dapat digunakan dengan menerapkan asas *lex posterior derogat legi priori* dilakukan untuk mengesampingkan PP 18/2021. Perubahan Data Pendaftaran Tanah berdasarkan Putusan/Penetapan Pengadilan, dengan Grosse Risalah Lelang dapat dilakukan, berdasarkan Pasal 55 *juncto* Pasal 41 ayat (5) PP 24/1997.

Kata kunci: kepastian; lelang; perlindungan, pertanahan; sinkronisasi.

ABSTRACT

*The execution auction can proceed without land certificates, as stipulated under Law 18/2021 Article 92. However, in the event of a dispute over the auctioned property in court, the Land Registry Office may reject the transfer process. This article explores the synchronization of regulations governing land transfer through auctions within land and auction laws, focusing on the legal certainty aspect as a form of legal protection. The research method is *juridis normative r* approach and the conclusion is considering the principle of *lex superior derogat legi inferiori*, the Gross document is signed and dated by the Head of the Class II Auction Office or "Head of the Class II Auction Office" in accordance with PMK 122/2023, UU 12/2011, and PP 24/1997 Changes to Land Registration Data based on Court Decisions/Orders can be facilitated through the Gross Auction Minutes, pursuant to Article 55 in conjunction with Article 41 (5) of PP 24/1997.*

Keywords: *certainty; auction; protection, land, synchronization.*

PENDAHULUAN

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, (PMK 122/2023),¹ mulai berlaku efektif terhitung sejak 1 Januari 2024, dan tentang Lelang dijelaskan, “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.² Aturan dasar mengenai lelang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3, meski berbentuk *Reglement* namun *Vendu Reglement* memiliki kedudukan sebagai Undang-Undang, sebagaimana Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 104/PUU-XI/2013³ tentang *Vendu Reglement*,⁴ disimpulkan: “Mahkamah berwenang untuk mengadili permohonan *a quo*”, dan “berdasarkan Aturan Peralihan Pasal II UUD 1945⁵ Ordonansi Lelang⁶ masih berlaku”. Konklusi MK tersebut menegaskan kesetaraan *Vendu Reglement*⁷ sebagai Undang-Undang adalah sudah tepat,⁸ dan jelas kedudukannya dalam hierarki perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.⁹

Peraturan Menteri keuangan 122/2023 menjelaskan bahwa lelang wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan Barang yang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau ketentuan peraturan perundang-undangan diharuskan dijual dengan cara lelang, sedangkan lelang sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Pejabat lelang Kelas II diberi batasan kewenangan pelaksanaan yaitu sepanjang itu merupakan lelang sukarela. Berbeda dengan Pejabat lelang Kelas I diberi kewenangan pelaksanaan yang bisa untuk kedua-duanya baik itu lelang Wajib maupun lelang sukarela.

Proses transaksi jual beli tanah melalui lelang pada akhirnya ditentukan pembeli lelang yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (8) dan ayat (11) menegaskan bahwa Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah, atau tanah dan bangunan ditandatangani dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setelah pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan). Pembeli lelang, selanjutnya akan memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagaimana yang diatur dalam

¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanggal: ditetapkan: 21/11/2023, diundangkan: 23/11/2023, berlaku: 1/1/2024, (PMK 122/2023).

² Pasal 1 angka 4 PMK 122/2023, Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat Lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. (PMK 122/2023).

³ A. Y. Dhaniarto, *Lelang Teori dan Aplikasi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2021, hlm. 43.

⁴ Landasan hukum lelang tertinggi di Indonesia saat ini adalah *Vendu Reglement*; Lihat: Artikel DJKN, “Lelang Saham PT. Bursa Efek Indonesia Ditinjau Dari Hukum Lelang”, 2019, (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12904/Lelang-Saham-PT-Bursa-Efek-Indonesia-Ditinjau-Dari-Hukum-Lelang>), [19/5/2024].

⁵ Undang-Undang Dasar 1945, Perubahan: Kesatu, Kedua, Ketiga, dan Keempat, terakhir Tahun 2002, (UUD 1945).

⁶ *Ordonantie* adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk Gubernur Jenderal (*Gouverneur Generaal*) dan Dewan Rakyat (*Volksraad*) di Jakarta, dan berlaku bagi wilayah Hindia Belanda; Lihat: Maria Farida Indrati Soeprapto, *Ilmu Perundang-undangan Dasar-Dasar dan Pembentukannya*, Kanisius, Yogyakarta: 2002, hlm. 105.

⁷ *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3.

⁸ A. Y. Dhaniarto, *Op.cit.* hlm. 89.

⁹ Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, tanggal disahkan: 12/8/2011, diundangkan: 12/8/2011, berlaku pada tanggal diundangkan, (UU 12/2011).

PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a yang menyatakan “Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan”.

Pembeli lelang setelah memperoleh Kutipan Risalah Lelang selanjutnya akan melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat untuk proses legalitas peralihan hak atas tanah guna kepastian hukum baginya. Dalam hal, misalnya, lelang eksekusi yang objeknya sitaan pengadilan atau pajak, sebagaimana yang dimaksud dalam PMK 122/2023 Pasal 3 huruf b dan huruf c, dalam praktik, bisa terjadi, pihak tersita atau tereksekusi menolak menyerahkan sertifikat asli hak yang akan di lelang, di lain pihak Pejabat Lelang tetap melaksanakan lelang eksekusi karena memang lelang eksekusi ini tetap dapat dilaksanakan, akibatnya, umumnya, pembeli lelang tidak mendapatkan sertifikat asli tanah yang dibelinya melalui lelang tersebut. Timbul pertanyaan bagi pembeli lelang tentang jaminan kepastian hukum dalam PMK 122/2023 terkait peralihan hak atas tanah pasca lelang eksekusi tanpa sertifikat asli tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), Pasal 41 tentang Pemindehan Hak Dengan Lelang, pada pokoknya menyatakan: “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, dan Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang apabila kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya”.¹⁰ Selanjutnya pada Pasal 41 ayat (5) disebutkan, pada pokoknya bahwa “Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan, dan dalam hal, sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut.¹¹ PP 24/1997 pada halaman Penjelasan Pasal 41 ayat (4) menerangkan bahwa: “Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi”.

¹⁰ Pasal 41 PP 24/1997: “(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang; (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka Lelang Eksekusi maupun Lelang Noneksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang; (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan keterangan yang dimaksud tersebut; (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang apabila: 4.a) mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun: 4.a.1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal Lelang Eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau 4.a.2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan”; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tanggal: ditetapkan: 8/7/1997, diundangkan: 8/7/1997, berlaku: 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan, (PP 24/1997).

¹¹ Pasal 41 ayat (5) PP 24/1997: “Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan, sebagai berikut: a) Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan; b.1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar, atau b.2) dalam hal, sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut, atau b.3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini; c) bukti identitas Pembeli Lelang; d) bukti pelunasan harga pembelian”, (PP 24/1997).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah¹² (PP 18/2021) Pasal 92 ayat (1) menyatakan: “Dalam hal tanah merupakan objek perkara di Pengadilan, objek penetapan *status quo* oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak”. Ketentuan ini secara prinsip masih sama dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24/1997 yang telah dicabut dengan adanya PP 18/2021 yang menyatakan “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan”.¹³ Pasal tersebut selama ini ditafsirkan secara luas oleh beberapa Kantor Pertanahan, sehingga apapun objek sengketa atau gugatan, termasuk keberatan lelang atau surat blokir dari pihak debitur atau Pengacara, tetap dijadikan alasan untuk menolak pendaftaran peralihan hak melalui lelang.¹⁴

Tanah yang ditransaksikan melalui lelang eksekusi, adalah tentang 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. Pelaksanaan lelang eksekusi dilandasi atas sebuah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan titel eksekutorial, yang mempunyai 3 (tiga) kekuatan yang melekat pada putusan, yakni “kekuatan mengikat”, “kekuatan pembuktian”, dan “kekuatan eksekusi atau kekuatan untuk merealisasikan putusan. Disebut putusan mempunyai kekuatan hukum pasti, karena putusan itu tidak lagi terbuka untuk menggunakan upaya hukum biasa yang tersedia, sekalipun terdapat upaya hukum luar biasa (Peninjauan Kembali), tidak menghalangi eksekusi. sebagaimana asas putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, eksekusi harus dilaksanakan. Tujuan eksekusi perkara perdata adalah untuk mengefektifkan prestasi, maka untuk dapat dieksekusi, putusan harus merupakan putusan *condemnatoir*, yang bersifat menghukum untuk memenuhi prestasi tertentu.¹⁵

Menjadi pertanyaan, kapan eksekusi dianggap selesai? Kapan lelang eksekusi dianggap berakhir? Pasal 4 ayat (3) PP 24/1997 menyatakan peralihan hak atas tanah wajib didaftar. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Pelindungan hukum atas hak, dapat diakui dan dilindungi oleh undang-undang jika telah didaftarkan. Prinsip konstitutif ini mengharuskan adanya pendaftaran untuk mendapatkan perlindungan hak. Pendaftaran adalah bentuk perlindungan hukum yang menimbulkan kepastian hukum, untuk itu menurut prinsip konstitutif, hak seseorang hanya dapat diakui dan dilindungi oleh undang-undang jika terdaftar, sehingga apabila tidak terdaftar berarti tidak mendapat pengakuan dan perlindungan hukum. Proses balik nama sertifikat tanah dapat terkendala bila objek lelang eksekusi telah menjadi objek sengketa di pengadilan berdasarkan Pasal 92 ayat (1) PP 18/2021.

¹² Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, tanggal ditetapkan: 2/2/2021, diundangkan: 2/2/2021, berlaku: pada tanggal diundangkan, (PP 18/2021).

¹³ Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Parepare, “Kepastian pengurusan Peralihan Hak pada lelang eksekusi Hak Tanggungan”, 2021, (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/14494/Kepastian-pengurusan-Peralihan-Hak-pada-lelang-eksekusi-Hak-Tanggungan>), [21/4/2024].

¹⁴ Margono Dwi Susilo, “Beberapa Masalah Pertanahan Yang Perlu Diperhatikan Untuk Pengembangan Lelang”, 2018, (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12674/Beberapa-Masalah-Pertanahan-Yang-Perlu-Diperhatikan-Untuk-Pengembangan-Lelang>), [21/4/2024].

¹⁵ Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta: 1995, hlm. 22.

Syarat wajib adanya sertifikat tanah dalam hal objek lelang berupa tanah adalah mutlak, bila tanpa sertifikat tanah maka lelang tidak boleh dilaksanakan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (4) PP 24/1997, namun bila jenisnya lelang eksekusi, dengan titel eksekutorial, maka eksekusi pemindahan tangan atas objek lelang “tidak boleh dihalangi (titel eksekutorial)”, sekalipun objek lelang tersebut merupakan objek sengketa di pengadilan, sekalipun tanpa sertifikat tanah, pelaksanaan lelang eksekusi “tidak boleh dihalangi (titel eksekutorial)”, penetapan pembeli (pemenang) lelang “tidak boleh dihalangi (titel eksekutorial)”, pembeli membayar pelunasan harga lelang “tidak boleh dihalangi (titel eksekutorial)”, penjual “tidak boleh dihalangi (titel eksekutorial)” saat menerima pembayaran pelunasan pembeli, pembeli membayar pelunasan bea lelang “tidak boleh dihalangi (titel eksekutorial)”, pembeli membayar lunas BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) “tidak boleh dihalangi (titel eksekutorial)”, lalu pembeli menerima seluruh dokumen untuk keperluan pendaftaran tanah guna proses legalitas peralihan hak atas tanah guna kepastian hukum baginya, pada fase ini: “boleh dihalangi” proses pendaftaran peralihan haknya berdasar Pasal 92 ayat (1) PP 18/2021 [dahulu Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24/1997], titel eksekutorial berakhir, upaya hukum yang semula tidak tersedia/tertutup menjadi terbuka, bisa menghalangi, boleh dihalangi. Dalam hal tanah merupakan objek perkara di Pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.

Menjadi pertanyaan, kapan eksekusi dianggap selesai, apakah saat setelah pembeli membayar lunas harga lelang dan bea lelang? Kapan lelang eksekusi dianggap berakhir, apakah saat setelah pembeli membayar lunas BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), menerima Kutipan Risalah Lelang, berikut Surat Keterangan Tidak Diserhkannya Serifikat, sebelum pendaftaran hak atas tanah, sebelum balik nama? Bagaimana konsistensi kepastian hukum atas norma atau pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang tersebut. Dalam hal pendaftaran tanah, dokumen Kutipan Risalah Lelang, merupakan dokumen yang menggambarkan adanya hubungan timbal balik antara hukum lelang, dan hukum pertanahan. Lalu tentang dokumen Grosse Risalah Lelang yang diatur dalam PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a hanya menyatakan: “Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan”. Materi muatan dalam norma “Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli”, apakah sudah sinkron secara vertikal dan horizontal? Bagaimana bentuk sinkronisasinya? Materi muatan dalam norma “Pembeli memperoleh Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan”, apakah frasa “sesuai kebutuhan” sudah cukup konsisten dan efektif dalam kepastian hukum? Bagaimana menurut asas konflik norma? Bagaimana bentuk sinkronisasi pengaturan pemindahan hak tanah melalui lelang secara vertikal dan horizontal? Hasil wawancara penulis, dengan narasumber di KPKNL Bandung, menyatakan harapannya: “Adanya persepsi yang sama antara Kantor Pertanahan, Kantor Pajak, Pengadilan, dan pihak-pihak terkait, bahwa pemenang lelang otomatis telah memiliki hak penuh atas objek lelang”. Ada makna tersirat didalam pernyataan tersebut.

Berdasarkan pada uraian tersebut diatas, penulis melakukan penelitian tentang pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang yang fokusnya pada peralihan hak atas tanah pasca lelang eksekusi tanpa sertifikat asli tanah, dan jaminan kepastian hukum, menurut hukum lelang dan pertanahan, dengan tema pokok sinkronisasi (keselarasan dan/atau penyelarasan materi muatan)

Kutipan Risalah Lelang dan Grosse Risalah Lelang. Materi muatan yang dimaksud adalah materi yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan sesuai dengan jenis, fungsi dan hierarki peraturan perundang-undangan. Materi muatan tersebut harus mencerminkan (konsistensi) asas kepastian hukum, keseimbangan, keserasian dan keselarasan.¹⁶ Untuk itu, maka rumusan identifikasi masalahnya adalah bagaimanakah sinkronisasi (keselarasan dan/atau penyelarasan materi muatan) pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang di bidang pertanahan menurut hukum lelang dan pertanahan? Bagaimanakah pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang di bidang pertanahan menurut hukum lelang dan pertanahan terkait jaminan kepastian hukum sebagai wujud perlindungan hukum?

Melalui penelitian hukum ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap khazanah keilmuan di bidang ilmu hukum, khususnya di bidang hukum lelang dan pertanahan, termasuk diharapkan, dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan dalam melakukan pengharmonisasian aturan, atau sinkronisasi (keselarasan dan/atau penyelarasan materi muatan) pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang menurut hukum lelang dan pertanahan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yang dilakukan dengan cara menganalisis peraturan-peraturan terkait dengan objek penelitian. Norma yang menjadi objek kajiannya, meliputi undang-undang, peraturan pemerintah, dan lain-lain.¹⁷ Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma.¹⁸ Penelitian ini menggunakan 2 (dua) pendekatan, pertama, Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*), yaitu dengan cara menelaah/meneliti keselarasan hukum positif yang terkait dengan objek penelitian baik secara vertikal maupun secara horizontal,¹⁹ pada bidang hukum lelang dan pertanahan yang mempunyai hubungan timbal balik. Penulis mengacu pada hierarki peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori kepastian hukum,²⁰ serta menelaah materi muatannya.²¹ Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kenyataan sampai sejauh mana suatu perundang-undangan tertentu serasi secara vertikal atau secara horizontal.²² Yang kedua, Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*). Pendekatan ini dengan cara menelaah pandangan, doktrin atau teori, khususnya teori kepastian hukum yang digunakan untuk mengidentifikasi hal aktual yang menjadi ruang lingkup penelitian, dan sebagai pengarah atau pedoman.²³

Spesifikasi penulisan: Deskriptif Analitis.²⁴ Penelitian deskriptif adalah metode penelitian yang berusaha menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat.²⁵ Analitis, maksudnya bahwa penelitian hukum ini merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan

¹⁶ UU 12/2011, *Op.cit.* Pasal 1 angka 13, *juncto* Pasal 6 ayat (1).

¹⁷ Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta: 2018, hlm. 13.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.* hlm. 14.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta: 2016, hlm. 137.

²¹ *Ibid.* hlm. 142.

²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 27.

²³ *Ibid.* hlm. 133.

²⁴ *Ibid.* hlm. 135.

²⁵ Sudaryono, *Metodologi Penelitian*, Depok: Rajawali Pers, 2018, hlm. 82.

pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.²⁶ Tahapan penelitian kepustakaan: pertama, bahan hukum primer yaitu peraturan di bidang lelang dan pertanahan, seperti *Vendu Reglement*, PP 24/1997, dan PMK 122/2023. Kedua, bahan hukum sekunder,²⁷ seperti buku-buku, jurnal, catatan, artikel atau sejenis yang memiliki kaitan dengan objek penelitian. Ketiga, bahan hukum tersier,²⁸ seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum dan ensiklopedia. Penelitian lapangan,²⁹ seperti kasus-kasus kesulitan dalam peralihan hak atas tanah pasca lelang eksekusi tanpa sertifikat asli tanah, terkait jaminan kepastian hukum, dengan cara wawancara ke Pejabat Lelang di lingkungan KPKNL di Kota Bandung.³⁰ Data lapangan diperoleh dari responden (narasumber) yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang dilakukan penulis.

Teknik Pengumpulan Data melalui studi dokumenter yang berhubungan dengan objek penelitian. Selain itu, juga melalui wawancara ke Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL di Kota Bandung, Jawa Barat. Metode Analisis Data dilakukan secara yuridis kualitatif dengan menggunakan metode analisis deduktif, Deduktif adalah suatu proses berpikir dari umum ke khusus.³¹ Penggunaan metode deduksi ini berpangkal dari pengajuan premis mayor (aturan hukum) kemudian diajukan premis minor (fakta hukum), lalu dari kedua premis ini kemudian ditarik suatu kesimpulan (*conclusio*).³² Objek penelitian dianalisis secara kualitatif berdasarkan teori hukum. Penyusunan peraturan atau pemecahan hukum yang kompleks membutuhkan pemikiran teoritis (teori hukum).³³ Analisis kualitatif yang dimaksud adalah analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata temuan-temuan.³⁴ Lokasi penelitian kepustakaan dilakukan di Universitas Padjadjaran, Kampus Dipati Ukur, Gedung Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja,³⁵ dan lokasi penelitian lapangan dilakukan di KPKNL, Kota Bandung, Jawa Barat.

PEMBAHASAN

Sinkronisasi (Keselarasan dan/atau Penyelarasan Materi Muatan) Pengaturan Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Bidang Pertanahan Menurut Hukum Lelang Dan Pertanahan

Hal pertama, bahwa pengaturan pemindehan hak tanah melalui lelang, pada pokoknya, termuat dalam PP 24/1997 Pasal 41 ayat (1): "Peralihan hak melalui pemindehan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang", dan Pasal 41 ayat (4): "Kepala Kantor Lelang" menolak melaksanakan lelang apabila: huruf a) angka 1: "kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal Lelang Eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh

²⁶ Soerjono Soekanto, *Op.cit.* hlm. 43.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.* hlm. 25.

³⁰ KPKNL, Gedung Keuangan Negara, Jalan Asia Afrika No.114, Kota Bandung, Jawa Barat 40261.

³¹ Proses berpikir sebaliknya dari deduktif adalah induktif, yaitu suatu proses berpikir dari khusus ke umum. Lihat: Sudaryono, *Op.cit.* hlm. 28.

³² Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.* hlm. 89.

³³ *Ibid.* hlm. 58.

³⁴ Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Op.cit.* hlm. 13.

³⁵ Universitas Padjadjaran, Kampus Dipati Ukur, Gedung Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja, Jalan Dipati Ukur 35, Kota Bandung, Jawa Barat 40132.

oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya”, serta Pasal 41 ayat (5) disebutkan: “Untuk pendaftaran peralihan hak” yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan, sebagai berikut:, huruf a) Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan; huruf b) angka 2: “dalam hal, sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari “Kepala Kantor Lelang” mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut”.

Pembeli lelang yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang, selanjutnya akan memperoleh Kutipan Risalah Lelang.³⁶ Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah, atau tanah dan bangunan ditandatangani dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan, setelah pembeli menyerahkan bukti pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (8) dan ayat (11). Materi muatan dalam Kutipan Risalah Lelang tentang kedudukan subjek hukum pada frasa “Pejabat Lelang Kelas II”, terasa janggal. Kedudukan subjek hukum pada Frasa “Kepala KPKNL” adalah kepala administrator dari tempat kedudukan pejabat lelang kelas I, maka kepala administrator dari tempat kedudukan pejabat lelang kelas II, menurut penulis, disebut Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II, alasannya bahwa Kantor Lelang, seperti KPKNL dipimpin oleh seorang Kepala,³⁷ sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 PMK 154/2021. Kantor Lelang, seperti Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang adalah tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 6 PMK 189/2017.³⁸, juga dipimpin oleh seorang Kepala, yang seharusnya disebut Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II, bukan Pejabat Lelang Kelas II. Subjek hukum “Pejabat Lelang” berbeda dengan subjek hukum “Kepala Kantor”, yang masing-masing subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban, serta tanggung jawab secara terpisah. Dalam hal ini, secara horizontal terjadi kekeliruan tentang subjek hukum.

Secara vertikal, PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (8) dan ayat (11) tidak selaras dengan aturan yang lebih tinggi yakni *Vendu Reglement* Pasal 42 alinea keenam, yang merupakan kesimpulan dari Pasal 41 tentang kedudukan juru simpan, yang menyatakan “Salinan, Kutipan dan Grosse diberikan oleh juru simpan berita acara”. Dalam *Vendu Reglement* ditegaskan, bukan diberikan oleh juru lelang atau pejabat lelang, melainkan juru simpan atau administrator kantor, yang dahulu dikenal sebagai pemegang buku (*boekhouder*).³⁹ Dalam hal ini, patut memperhatikan asas *lex superior derogat legi inferiori*, peraturan lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan lebih tinggi. Kepala administrator kantor tidak sama dengan pejabat lelang, terminologi kepala kantor lelang tidak sama dengan terminologi pejabat lelang, subjek hukum kepala kantor pejabat lelang kelas II tidak sama dengan subjek hukum pejabat lelang, walaupun orangnya sama. PMK 122/2023 Pasal 9 *juncto* Pasal 105 ayat (1) menegaskan KPKNL, Balai Lelang, dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II sebagai penyelenggara lelang wajib melakukan administrasi perkantoran dan pelaporan. Dalam hal ini, bukan ditujukan kepada “Pejabat Lelang Kelas II” tetapi “Kantor Pejabat Lelang Kelas II”.

³⁶ PMK 122/2023, *Op.cit.* Pasal 101 ayat (4) huruf a.

³⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, tanggal: ditetapkan: 28/10/2021, diundangkan: 29/10/2021, berlaku: pada tanggal diundangkan, (PMK 154/2021).

³⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II, tanggal: ditetapkan: 8/12/2017, diundangkan: 11/12/2017, berlaku: 3 (tiga) bulan terhitung sejak diundangkan, (PMK 189/2017).

³⁹ A. Y. Dhaniarto, *Op.cit.* hlm. 205.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 557/KMK.01/1999⁴⁰, materi muatan dalam peraturan ini dapat menjadi pertimbangan, yakni dalam Pasal 1 angka 2 disebutkan: “Kantor Lelang adalah Kantor Lelang Negara dalam Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)⁴¹ atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas melayani dan menyelenggarakan lelang”. Lalu pada Pasal 43 ayat (3) ditegaskan: “Salinan/Petikan yang autentik dari Minut Risalah Lelang ditandatangani oleh Kepala Kantor”. Demikian juga dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000⁴² Pasal 48 ayat (3) ditegaskan bahwa: “Salinan/Petikan/Kutipan/Grosse yang autentik dari Minut Risalah Lelang ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang”. PP 24/1997 Pasal 41 ayat (4) menyebut/menunjuk subjek hukum “Kepala Kantor Lelang”. Secara Vertikal, dalam PP 24/1997 mengenal subjek hukum Kepala Kantor Lelang, sedangkan pada PMP 122/2023 tidak mengenal subjek hukum Kepala Kantor Lelang untuk Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Oleh sebab itu, materi muatan Pasal 101 ayat (8) dan ayat (11) PMK 122/2023 harus sinkron dengan aturan yang lebih tinggi, merujuk pada asas *lex superior derogat legi inferiori*, maka harus mencerminkan asas keselarasan, sebagaimana yang dimaksud dalam UU 12/2011 Pasal 6 ayat (1) huruf j yang menyatakan materi muatan peraturan perundangan harus mencerminkan asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan. UU 12/2011 Pasal 1 angka 13 menyatakan “Materi muatan Peraturan Perundang-undangan adalah materi yang dimuat dalam Peraturan Perundang-undangan sesuai jenis, fungsi dan hierarki Peraturan Perundang-undangan. Atas alasan tersebut diatas, sebagaimana asas *lex superior derogat legi inferiori*, memperhatikan *Vendu Reglement*, UU 12/2011, dan PP 24/1997, maka PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (8) seharusnya berbunyi: “Kutipan/Salinan/Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penandatanganan dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau ‘Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II’ yang bersangkutan”, dan Pasal 101 ayat (11) seharusnya berbunyi: “Kutipan Risalah Lelang untuk Lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau ‘Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II’ setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan”.

Hal kedua, pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang menurut hukum lelang adalah, setelah pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB, selanjutnya akan memperoleh Kutipan Risalah Lelang untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat untuk proses legalitas peralihan hak atas tanah guna kepastian hukum baginya, sebagaimana PP 24/1997 Pasal 41 ayat 5 yang menyatakan: “Untuk pendaftaran peralihan hak” yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal ini, ada persyaratan “Kutipan Risalah Lelang untuk pendaftaran peralihan hak” PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a tentang Kutipan Risalah Lelang disebutkan: “Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli”. Terminologi Risalah Lelang, adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang. Dalam *Vendu Reglement* tidak ada

⁴⁰ Keputusan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang keberlakuannya telah dicabut.

⁴¹ BUPLN yang dimaksud, saat ini Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).

⁴² Keputusan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang keberlakuannya telah dicabut.

rujukan yang menegaskan materi muatan untuk Kutipan Risalah Lelang dapat disebut sebagai akta jual beli, sedangkan pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang menurut hukum pertanahan, ditegaskan, materi muatan Kutipan Risalah Lelang adalah “untuk pendaftaran peralihan hak” berdasarkan PP 24/1997 Pasal 41 ayat (5) huruf a, untuk itu sebagaimana asas *lex superior derogat legi inferiori*, dengan memperhatikan *Vendu Reglement*, UU 12/2011 dan PP 24/1997, maka cukup beralasan bila materi muatan dalam PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a perlu diatur kembali untuk memenuhi asas keselarasan. Pengharmonisasian aturan atau sinkronisasi hukum dilakukan guna memenuhi asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, diantaranya mengenai asas kejelasan tujuan, asas kejelasan rumusan, dan asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan.⁴³ Penyelarasan materi muatan tentang Kutipan Risalah Lelang, yang semula berbunyi “Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli”, maka sinkronisasinya seharusnya berbunyi “Kutipan Risalah Lelang untuk pendaftaran peralihan hak”.

Pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang di bidang pertanahan menurut hukum lelang dan pertanahan terkait efektifitas jaminan kepastian hukum sebagai wujud perlindungan hukum

Materi muatan peraturan perundang-undangan yang menimbulkan kerancuan atau multitafsir merupakan peraturan yang tidak memberikan kepastian hukum.⁴⁴ PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a tentang Grosse Risalah Lelang disebutkan: “Pembeli memperoleh Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan”, dan Pasal 101 ayat (4) huruf d menyebutkan: “instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan”. Terminologi Grosse Risalah Lelang, adalah salinan dari Risalah Lelang yang berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” telah dinyatakan *Vendu Reglement* Pasal 42 alinea kelima, bahkan dikatakan: “diberi kekuatan yang sama seperti Grosse Hipotek dan Grosse Akta Notaris”. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UU 4/1996) Pasal 14 pada pokoknya menyatakan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.⁴⁵

Hasil wawancara penulis ke pejabat lelang di KPKNL Kota Bandung pada tanggal 14 Mei 2024 menunjukkan, selama periode tahun 2019-2023 terdapat 14.302 lelang wajib, dan sebagian besar dokumen pelaksanaan lelang barang sitaan dengan objek lelang berupa tanah, tidak disertai sertifikat, hal tersebut terjadi karena saat proses sita, pemilik barang tidak akan menyerahkan dokumen kepemilikan secara sukarela kepada juru sita. Berdasarkan PP 18/2021 Pasal 92 ayat (1),⁴⁶ bila objek lelang eksekusi menjadi objek sengketa di pengadilan, maka untuk alasan kehati-hatian, Kantor Pertanahan menolak/menunda proses peralihan hak (balik nama). Arti sebaliknya (*argumentum a*

⁴³ UU 12/2011, *Op.cit.* Pasal 5 *juncto* Penjelasan Pasal 7 ayat (2).

⁴⁴ Penjelasan Umum UU 12/2011.

⁴⁵ Penjelasan Umum UU 4/1996: Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* (hipotek) dan *Credietverband*; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, tanggal disahkan: 9/4/1996, diundangkan: 9/4/1996, berlaku sejak diundangkan, (UU 4/1996).

⁴⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, tanggal: ditetapkan: 2/2/2021, diundangkan: 2/2/2021, berlaku: pada tanggal diundangkan, (PP 18/2021).

contrario),⁴⁷ sepanjang objek lelang eksekusi tersebut tidak menjadi objek sengketa di Pengadilan, selama proses peralihan hak (balik nama) masih berlangsung maka Kantor Pertanahan dipastikan akan menerbitkan sertifikatnya. Menjadi pertanyaan, bila setelah balik nama lalu timbul sengketa.

PP 24/1997 Pasal 41 ayat (1), dan ayat (4) menyatakan: ayat (1): "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, ayat (4): "Kepala Kantor Lelang" menolak melaksanakan lelang apabila, huruf a angka 1: kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya". Frasa kecuali "Lelang Eksekusi, walaupun tanpa asli sertifikat" tersebut diatas merupakan *lex specialis derogat lex generali*. Dalam hal ini, terdapat norma berpasangan "sekunder", norma yang materi muatannya/isinya tata cara penanggulangan bila suatu norma hukum primer itu tidak dipenuhi.⁴⁸ Pada Pasal 41 ayat (5) disebutkan, pada pokoknya bahwa "Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan, dan dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut. Frasa "pembeli lelang eksekusi tanpa sertifikat tetap berhak untuk pendaftaran peralihan hak (balik nama)" tersebut diatas merupakan *lex specialis derogat lex generali*. Dalam hal ini, terdapat norma berpasangan "sekunder". PP 24/1997 pada halaman Penjelasan Pasal 41 ayat (4) menerangkan bahwa: "Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi".

"Pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang di bidang pertanahan menurut hukum lelang dan pertanahan terkait efektifitas jaminan kepastian hukum sebagai wujud perlindungan hukum", perlu mempertimbangkan asas-asas yang berlaku dalam hukum lelang dan hukum pertanahan, serta memperhatikan asas kejelasan tujuan, asas kejelasan rumusan, dan asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan yang mencerminkan asas kepastian hukum, keseimbangan, keserasian dan keselarasan. KPKNL dan Pejabat Lelang sudah meneliti dengan seksama dan memastikan dokumen persyaratan lelang eksekusi telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.⁴⁹ Subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang eksekusi dapat dilelang. Proses panjang tersebut telah dilalui, bahkan penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan/kebenaran subjek dan objek lelang, juga bertanggung jawab terhadap gugatan dan tuntutan ganti rugi bila ada. Lalu peminat lelang masuk ke pasar lelang eksekusi tersebut, pada akhirnya pejabat lelang mengesahkan peserta lelang sebagai pembeli lelang eksekusi.

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1993, hlm. 26.

⁴⁸ Maria Farida Indrati Soeprapto, *Op.cit.*, hlm. 18.

⁴⁹ PMK 122/2023, *Op.cit.* Pasal 25.

Segala kewajiban pembeli lelang telah dipenuhi namun dalam proses balik nama sertifikat tanah, dapat terkendala bila objek “lelang eksekusi” telah menjadi objek sengketa di pengadilan, berdasarkan PP 18/2021 Pasal 92 ayat (1), sehingga kejelasan tujuan dari transaksi lelang tersebut untuk realisasi peralihan hak (balik nama) menjadi tidak jelas tujuannya karena Kantor Pertanahan menolak proses peralihan hak atas tanah, di satu pihak menegaskan lelang eksekusi dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan/sejenis, tetap dapat dilaksanakan, lelang eksekusi⁵⁰ (*lex specialis*, titel eksekutorial) “walaupun tanpa sertifikat asli tanah, tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang, pendaftaran peralihan hak atas tanah tetap dapat dilakukan”, tetapi bila merupakan objek sengketa di Pengadilan maka boleh terhalangi atau boleh menghalangi proses lanjutannya (peralihan hak/balik nama), dengan perkataan lain, semula normanya untuk menjalankan putusan/sejenis, “lelang eksekusi tanpa sertifikat asli hak, tidak boleh dihalangi, tidak bersyarat, sekalipun pada saat bersamaan objek lelang eksekusi merupakan objek sengketa baru di pengadilan”, fase berikutnya: setelah sudah lunas (tunai) pembayaran pembeli, sifat eksekutorial menjalankan putusan/sejenis (*lex specialis*, titel eksekutorial) selesai/berakhir, lalu untuk proses peralihan hak, bersyarat boleh dihalangi bila objek lelang eksekusi menjadi objek sengketa di pengadilan” berdasarkan PP 18/2021 Pasal 92 ayat (1) yang menyatakan: “Dalam hal tanah merupakan objek perkara di Pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak”.

Dalam PP 18/2021 Pasal 92 ayat (1) hanya memuat *lex generalis* saja, tidak ada *lex specialis* yang mengatur objek lelang eksekusi (*lex specialis*, titel eksekutorial), akibatnya terhadap PP 24/1997 Pasal 41 ayat (5), dengan PP 18/2021 Pasal 92 terjadi konflik norma, karena PP 24/1997 Pasal 41 ayat (5) mengatur “*lex specialis*, titel eksekutorial, dari lelang eksekusi, tidak boleh dihalangi”, sedangkan PP 18/2021 Pasal 92 [dahulu Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24/1997] hanya memuat norma dalam bentuk “generalisasi normatif tentang tanah” atau “*lex generalis*” saja, tidak ada norma berpasangan sekunder atas objek lelang eksekusi (*lex specialis*, titel eksekutorial) yang semula konsisten pengaturannya. Berdasarkan asas *lex posterior derogate legi priori*, maka PP 18/2021 Pasal 92 mengesampingkan PP 24/1997 Pasal 41 ayat (5). Sehingga terjadi konflik norma, yang mengakibatkan inkonsistensi kepastian hukum. Balik nama adalah bentuk penyerahan atas objek lelang eksekusi (tanah), pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang diakhiri dengan balik nama. Pendaftaran tanah adalah bentuk perlindungan hukum yang menimbulkan kepastian hukum, prinsip konstitutif dalam perlindungan hukum adalah, hak seseorang hanya dapat diakui dan dilindungi oleh undang-undang jika terdaftar, sehingga apabila tidak terdaftar berarti tidak mendapat pengakuan dan perlindungan hukum.

Dalam hukum lelang, terdapat asas-asas hukum yang secara khusus mengatur lelang, yaitu 1) asas transparansi dan publisitas, maksudnya pentingnya keterbukaan dalam lelang, 2) asas kompetisi, maksudnya peserta lelang berkompetisi dalam penawaran harga, 3) asas efisiensi, maksudnya proses lelang singkat dan prosedurnya sederhana, 4) asas kepastian, maksudnya dalam pelelangan

⁵⁰ Lelang Eksekusi adalah 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, Pasal 1 angka 6 PMK 122/2023, *Ibid*.

menghendaki agar pelaksanaan lelang dapat memberikan kepastian bagi para pihak dalam pelelangan (penjual dan pembeli) serta pihak-pihak lain yang berkepentingan, 5) asas akuntabilitas, maksudnya pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada penjual, pembeli dan pihak lain yang berkepentingan.⁵¹

Hukum tanah nasional⁵² konsepsinya didasarkan pada hukum adat.⁵³ Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya 3 (tiga) unsur, yakni tunai, riil dan terang.⁵⁴ Tunai, maksudnya penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Sifat riil, maksudnya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata. Perbuatan hukum jual beli tanah disebut “Terang”, kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal lelang tentu dihadapan pejabat lelang yang bersangkutan. Berdasarkan asas-asas yang berlaku dalam hukum lelang dan hukum pertanahan, sebagaimana asas kepastian, dan asas akuntabilitas dalam hukum lelang, maupun asas tunai, riil dan terang dalam hukum pertanahan, maka asas-asas tersebut diatas, patut untuk dipertimbangkan.

Dalam UU 4/1996 (Hak Tanggungan) Pasal 20 menunjukkan kejelasan tujuan, disebutkan: “apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan”. Dalam UU 42/1999 (Jaminan Fidusia) Pasal 29 menunjukkan kejelasan tujuan, disebutkan: “apabila debitur atau pemberi Fiducia cidera janji, eksekusi terhadap objek jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara: pelaksanaan titel eksekutorial melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.⁵⁵ Ini merupakan norma berpasangan “sekunder”, norma yang materi muatannya/isinya tata cara penanggulangan bila suatu norma hukum primer itu tidak dipenuhi,⁵⁶ sebagaimana tujuan eksekusi perkara perdata adalah untuk mengefektifkan prestasi, eksekusi putusan untuk memenuhi prestasi tertentu.⁵⁷ Pada PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a hanya menyebutkan “pembeli memperoleh Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan”. Frasa “sesuai kebutuhan” untuk dokumen dengan titel eksekutorial menimbulkan kerancuan atau multitafsir, tidak tersedia rumusan [pemikiran (*ratiocinium*)], pengertian (*conceptus*), dan pertimbangan hukum [putusan (*judicium*)]⁵⁸ tentang frasa “sesuai kebutuhan” yang dimaksud tersebut. Satjipto Rahardjo, yang mengutip tulisan Fuller tentang *Principles of Legality*, menyebutkan

⁵¹ A. Y. Dhaniarto, *Op.cit.* hlm. 92.

⁵² Hukum adat digunakan untuk membangun hukum agraria, lebih bermakna sebagai jiwa dari hukum adat yang digunakan untuk membangun hukum agraria nasional. Jiwa dalam hukum adat itu berupa konsepsi dalam hukum adat yang dituangkan dalam hukum agraria nasional. Lihat: Sri Harini Dwiyatmi, “Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheediding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional”, *Refleksi Hukum*, Vol. 5, No. 1, 2020, hlm. 130.

⁵³ Hukum adat sebagai pondasi Undang-Undang Pokok Agraria, memiliki peran yang penting, tidak hanya sebagai sumber norma, dan pelengkap norma hukum pertanahan nasional, tetapi lebih esensial fungsi hukum adat adalah sebagai penjaga eksistensi Undang-Undang Pokok Agraria agar berjalan sesuai dengan hakikat pemberlakuannya; Lihat: M. Yazid Fathoni, “Peran Hukum Adat Sebagai Pondasi Hukum Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Revolusi Industri 4.0”, *Refleksi Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2021, hlm. 234; Penjelasan Umum, angka 6, UU 4/1996, *Op.cit. juncto* Pasal 5, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tanggal ditetapkan: 24/9/1960, diundangkan: 24/9/1960, berlaku sejak diundangkan, (UUPA).

⁵⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta: 2001, hlm. 119.

⁵⁵ Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, tanggal disahkan: 30/9/1999, diundangkan: 30/9/1999, berlaku mulai pada tanggal diundangkan, (UU 42/1999).

⁵⁶ Maria Farida Indrati Soeprapto, *Loc.cit.*

⁵⁷ Djazuli Bachar, *Loc.cit.*

⁵⁸ Martien Sommers, *Logika*, Alumni, Bandung: 1992, hlm. 1.

hukum sebagai suatu sistem dapat diukur dengan asas: “Peraturan-peraturan harus disusun dalam rumusan yang bisa dimengerti”.⁵⁹ Menurut Soedjono Dirjosisworo, maksud dan tujuan hukum, yaitu: “Kepastian hukum adalah syarat mutlak”.⁶⁰

PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf d dapat disebut tidak lengkap materi muatannya, tidak ada norma berpasangan sekunder, guna memenuhi asas kejelasan tujuan, asas kejelasan rumusan, dan asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan.⁶¹ Mengingat asas kepastian, dan asas akuntabilitas dalam hukum lelang, maupun asas tunai, riil dan terang dalam hukum pertanahan, maka cukup beralasan, berdasarkan titel eksekutorial dalam Grosse Risalah Lelang, dapat digunakan untuk eksekusi peralihan hak (balik nama), sebagaimana asas “*lex posterior derogat legi priori*”,⁶² apa yang lahirnya tampak sebagai benar (sah), untuk sementara harus dipertahankan demikian sampai diputus lain oleh pengadilan, demi kepastian hukum. Sehingga penyelarasan materi muatan dalam Pasal 101 ayat (4) huruf d menjadi: “instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang, atau Grosse Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli dalam hal lelang eksekusi tanpa disertai sertifikat asli tanah”. Ini merupakan norma berpasangan “sekunder”.

Penggunaan Grosse Risalah Lelang, dengan titel eksekutorial, yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, merupakan penerapan asas *lex posterior derogat legi priori*, hukum (putusan) yang baru mengesampingkan hukum (putusan) yang lama, mengesampingkan PP 18/2021 Pasal 92, guna memastikan konsistensi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bertransaksi lelang eksekusi tanpa disertai sertifikat asli tanah. Paralel dengan proses peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, norma dalam PP 18/2021 Pasal 92 ayat (1) tetap terbuka, apakah sebelum/sesudah pasca lelang, apakah sebelum/sesudah balik nama, kapanpun, tanpa limitasi waktu, pihak manapun yang merasa dirugikan haknya, dapat meminta keadilan melalui peradilan, dengan mendaftarkan gugatannya ke pengadilan, syarat kebatalan/pembatalan/tuntutan ganti rugi selalu terbuka untuk itu,⁶³ dan tetap berlaku asas “*lex posterior derogat legi priori*”, hukum (putusan) yang baru mengesampingkan hukum (putusan) yang lama,⁶⁴ dan asas “*restitutio in integrum*” (pengembalian dalam keadaan semula).⁶⁵

Penggunaan Grosse Risalah Lelang berdasarkan titel eksekutorial, pada pokoknya juga untuk memenuhi asas yang berlaku dalam hukum pertanahan yakni asas “Tunai”, “Riil” “Terang”, dan berdasarkan asas “kepastian” dan asas “akuntabilitas” dalam hukum lelang. Asas kepastian, dan asas akuntabilitas dalam lelang pada hakekatnya tidak perlu diragukan, eksekusi peralihan hak (balik nama) atas transaksi jual beli tanah lelang eksekusi tanpa sertifikat asli tanah, berdasarkan titel eksekutorial

⁵⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996, hlm. 51.

⁶⁰ Harun Utuh, *Ilmu Hukum*, Usaha Nasional, Surabaya: 1998, hlm. 75.

⁶¹ UU 12/2011, *Op.cit.*

⁶² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta: 2001, hlm. 10.

⁶³ Pembatalan sertifikat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara adalah dapat dibenarkan asalkan pembatalan itu didasarkan kepada pembuktian yang kuat menyangkut kecacatan dasar hukum maupun cacat dari sisi pelanggaran terhadap hukum materiil; Lihat: Nyoman Satyayudha Dananjaya, “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2016, hlm. 71.

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.*, hlm. 119.

⁶⁵ *Ibid.*, hlm. 10.

Grosse Risalah Lelang merupakan unik karakteristik yang dimiliki lelang, demi kepastian hukum. *Lex semper dabit remedium*, hukum selalu memberikan solusi”.⁶⁶

Soerjono Soekanto, dan Purnadi Purbacaraka menyatakan “yang menjadi ciri dari sistem hukum, diantaranya adalah konsistensi”, tidak ada hak-hak yang berlawanan dalam suatu sistem. Peraturan perundang-undangan harus sinkron, baik secara vertikal maupun horizontal. H.J. Berman menguraikan ciri-ciri khas logika hukum (*legal reasoning, juridisch redenering*, disebutkan, logika hukum berusaha konsistensi dalam aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum. Logika hukum berusaha memelihara konsistensi dalam waktu (konsistensi historikal). Logika hukum harus mengacu pada aturan-aturan hukum (putusan hukum) yang sudah terbentuk sebelumnya/terdahulu sehingga menjamin stabilitas dan prediktabilitas. Demi kepastian hukum, logika yang dilakukan harus mengikuti asas sehingga terjaga konsistensinya.

Ketegasan konsistensi kepastian peralihan hak atas tanah mencerminkan kepastian hukum, dan asas kejelasan rumusan yang mencerminkan perlindungan hukum, sesuai dengan asas-asas yang berlaku dalam hukum lelang dan hukum pertanahan, pendaftaran peralihan hak (balik nama) pada Kantor Pertanahan setempat dapat dilakukan berdasarkan “Perubahan Data Pendaftaran Tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan” Pasal 55 *juncto* Pasal 41 ayat (5) PP 24/1997. Untuk itu, penyelarasan materi muatan PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a menjadi berbunyi: “Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang untuk pendaftaran peralihan hak, dan Grosse Risalah Lelang sebagai akta jual beli dalam hal lelang eksekusi tanpa disertai sertifikat asli tanah. Lalu terminologi Grosse Risalah Lelang, adalah salinan dari Risalah Lelang yang berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”.

PENUTUP

Hubungan timbal balik antara hukum lelang dan pertanahan dicerminkan dalam penggunaan Kutipan Risalah Lelang untuk pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan. Kejelasan rumusan tentang subjek hukum Kepala Kantor Lelang, dan Pejabat Lelang perlu dilakukan agar mencerminkan asas keselarasan, tidak terjadi konflik norma. Dalam PP 24/1997 mengenal subjek hukum Kepala Kantor Lelang, sedangkan pada PMK 122/2023 tidak mengenal subjek hukum Kepala Kantor Lelang untuk Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli dalam PMK 122/2023 adalah tidak selaras dengan *Vendu Reglement* dan PP 24/1997. Dalam *Vendu Reglement* tidak ada rujukan yang menegaskan Kutipan Risalah Lelang dapat disebut sebagai akta jual beli, sedangkan menurut hukum pertanahan, Kutipan Risalah Lelang adalah “untuk pendaftaran peralihan hak” berdasarkan PP 24/1997 Pasal 41 ayat (5) huruf a.

Secara horizontal, antara PP 24/1997 dengan PP 18/2021 terjadi konflik norma, karena PP 24/1997 Pasal 41 ayat (5) mengatur “*lex specialis*, titel eksekutorial, dari lelang eksekusi”, sedangkan PP 18/2021 Pasal 92 hanya memuat bentuk “generalisasi normatif tentang tanah” atau “*lex generalis*” saja, tidak ada norma berpasangan sekunder atas objek lelang eksekusi, yang semula konsisten

⁶⁶ Tim Hukumonline, “91 Adagium Hukum Terkenal yang Wajib Dipahami Anak Hukum”, 2023, (<https://www.hukumonline.com/berita/a/adagium-hukum-1t619387d0b9e9c/>), [16/6/2024].

pengaturannya, yang mengakibatkan inkonsistensi kepastian hukum. Berdasarkan asas *lex posterior derogat legi priori*, maka PP 18/2021 Pasal 92 mengesampingkan PP 24/1997 Pasal 41 ayat (5). Secara vertikal, PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a disebutkan “pembeli memperoleh Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan”. Frasa “sesuai kebutuhan” untuk dokumen dengan titel eksekutorial menimbulkan kerancuan/multitafsir, tidak tersedia rumusan, pengertian, dan pertimbangan hukum. Dalam undang-undang, *Vendu Reglement* Pasal 42, ditegaskan Kepala Kantor Lelang dapat memberikan Grosse Risalah Lelang, “diberi kekuatan yang sama seperti Grosse Hipotek dan Grosse Akta Notaris”, Grosse Risalah Lelang dapat digunakan, penerapan asas *lex posterior derogat legi priori* dapat dilakukan untuk mengesampingkan PP 18/2021 Pasal 92, guna memastikan konsistensi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta memenuhi asas “Tunai, Riil, dan Terang” dalam hukum pertanahan, juga asas kepastian dan asas akuntabilitas dalam hukum lelang.

Berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferiori*, dengan memperhatikan *Vendu Reglement*, UU 12/2011, dan PP 24/1997, bentuk sinkronisasi pengaturan pemindahan hak atas tanah melalui lelang untuk PMK 122/2023, dapat disarankan, Pasal 101 ayat (8) menjadi berbunyi: “Kutipan/Salinan/Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penandatanganan dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau ‘Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II’ yang bersangkutan”, dan Pasal 101 ayat (11) menjadi berbunyi: “Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau ‘Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II’ setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan”, serta Pasal 101 ayat (4) huruf a, tentang Kutipan Risalah Lelang, menjadi berbunyi: “Kutipan Risalah Lelang untuk pendaftaran peralihan hak”

Terkait jaminan kepastian hukum sebagai wujud perlindungan hukum, pendaftaran peralihan hak (balik nama) dapat dilakukan berdasarkan “Perubahan Data Pendaftaran Tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan” Pasal 55 *juncto* Pasal 41 ayat (5) PP 24/1997. Disarankan, ada norma berpasang sekunder pada PMK 122/2023 Pasal 101 ayat (4) huruf a, sehingga keseluruhannya menjadi berbunyi: “Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang untuk pendaftaran peralihan hak, dan Grosse Risalah Lelang sebagai akta jual beli dalam hal lelang eksekusi tanpa disertai sertifikat asli tanah.”.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A. Y. Dhaniarto, *Lelang Teori dan Aplikasi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2021.
- Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta: 1995.
- Harun Utuh, *Ilmu Hukum*, Usaha Nasional, Surabaya: 1998.
- Maria Farida Indrati Soeprapto, *Ilmu Perundang-undangan Dasar-Dasar dan Pembentukannya*, Kanisius, Yogyakarta: 2002.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*”, Kompas, Jakarta: 2001.

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta: 2016.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta: 1990.
- Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta: 2018.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996.
- Sudaryono, *Metodologi Penelitian*, Rajawali Pers, Depok: 2018.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta: 2001.
- Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1993.

Jurnal

- M. Yazid Fathoni, "Peran Hukum Adat Sebagai Pondasi Hukum Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Revolusi Industri 4.0", *Refleksi Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2021.
- Nyoman Satyayudha Dananjaya, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2016.
- Sri Harini Dwiyatmi, "Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional", *Refleksi Hukum*, Vol. 5, No. 1, 2020.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945, Perubahan: Kesatu, Kedua, Ketiga, dan Keempat, terakhir Tahun 2002.
- Vendu Reglement* (Undang-Undang Lelang), *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* Nomor 189 Tahun 1908, terakhir *Staatsblad* Nomor 3 Tahun 1941.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Sumber Lain

- Artikel DJKN, "Lelang Saham PT. Bursa Efek Indonesia Ditinjau Dari Hukum Lelang", 2019, (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12904/Lelang-Saham-PT-Bursa-Efek-Indonesia-Ditinjau-Dari-Hukum-Lelang>), [19/5/2024].
- Margono Dwi Susilo, "Beberapa Masalah Pertanahan Yang Perlu Diperhatikan Untuk Pengembangan Lelang", 2018, (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12674/Beberapa-Masalah-Pertanahan-Yang-Perlu-Diperhatikan-Untuk-Pengembangan-Lelang>), [21/4/2024].
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Parepare, “Kepastian pengurusan Peralihan Hak pada lelang eksekusi Hak Tanggungan”, 2021, (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/14494/Kepastian-pengurusan-Peralihan-Hak-pada-lelang-eksekusi-Hak-Tanggungan>), [21/4/2024].

Tim Hukumonline, “91 Adagium Hukum Terkenal yang Wajib Dipahami Anak Hukum”, 2023, (<https://www.hukumonline.com/berita/a/adagium-hukum-lt619387d0b9e9c/>), [16/6/2024].