

## **ANALISIS PENGEMBALIAN STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MELALUI PEMBATALAN RISALAH LELANG (studi kasus Putusan no : 59/G/2019/PTUN.SBY)**

**M. RIZQI AZMI**

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Pekanbaru

**ALI ABDULLAH**

Dosen Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas Pancasila, Jakarta,  
aliabdullah@univpancasila.ac.id

**ABDURRAHMAN**

Mahasiswa Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas Pancasila, Jakarta,  
abdurrahmanaan8511@gmail.com

### **ABSTRAK**

Permasalahan dalam tesis ini, mengenai putusan risalah lelang oleh Pengadilan dapat digunakan sebagai dasar balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang dan upaya hukum penyelesaian pembatalan risalah lelang terhadap PTUN di Kantor BPN/ATR. Tesis ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menganalisis data sekunder untuk mendapatkan hasil dan kesimpulan tentang putusan risalah lelang oleh Pengadilan dapat digunakan sebagai dasar balik nama sertipikat di Kantor BPN/ATR merupakan bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Akan tetapi faktanya tidak dapat dibalik nama dikarenakan objek lelang telah diblokir oleh pihak pemenang lelang yang baru dengan objek lelang yang sama. Hal ini, berdasarkan gugatan pembatalan risalah lelang oleh pemenang lelang baru dengan bukti risalah lelang yang dikeluarkan oleh pihak KPKNL. Upaya hukum penyelesaian pembatalan risalah lelang terhadap PTUN di Kantor BPN/ATR merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lama yang beritikad baik. Apabila, gugatan ke PTUN terhadap pembatalan risalah lelang ditolak atau tidak dikabulkan maka upaya hukum selanjutnya mengajukan gugatan PMH penerbitan risalah lelang baru oleh pemenang lelang baru ke Pengadilan Negeri.

**Kata kunci: Hak atas Tanah, Pembatalan Risalah Lelang di Pengadilan**

### **ABSTRACT**

*The problem in this thesis, regarding the decision of the auction minutes by the Court can be used as the basis for changing the name of the certificate at the National Land Agency/Agrarian and Spatial Planning Office and legal efforts to resolve the cancellation of the auction minutes against the PTUN at the BPN/ATR Office. This thesis, uses a normative legal research method by analyzing secondary data to obtain results and conclusions about the decision of the auction minutes by the Court can be used as the basis for changing the name of the certificate at the BPN/ATR Office is a form of certainty and legal protection for the auction winner. However, the fact is that the name cannot be changed*

*because the auction object has been blocked by the new auction winner with the same auction object. This is based on the lawsuit for cancellation of the auction minutes by the new auction winner with evidence of the auction minutes issued by the KPKNL. Legal efforts to resolve the cancellation of the auction minutes against the PTUN at the BPN/ATR Office are a form of legal protection for the old winner who has good intentions. If the lawsuit to the PTUN against the cancellation of the auction minutes is rejected or not granted, the next legal effort is to file a PMH lawsuit for the issuance of a new auction minutes by the new auction winner to the District Court.*

**Keywords: Land Rights, Cancellation of Auction Minutes in Court**

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Lelang sebagai suatu lembaga hukum dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.<sup>1</sup> Selain itu, lelang juga menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.

Dengan melakukan penjualan dengan lelang ada beberapa manfaat yang diperoleh masyarakat. Manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil, mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang.<sup>2</sup> Sehingga, berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwa: “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang”.

Bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 PMK No 27/PMK.06/2016. Selanjutnya Pasal 3 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang, dan diperkuat dengan Pasal 83 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 menyatakan Pejabat Lelang yang melaksanakan Lelang wajib membuat risalah Lelang. Risalah Lelang adalah sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Mengenai risalah lelang, ketentuan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang

---

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdeini, “Komentar Pasal-pasal Demi Pasal Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 10, (2000): 39.

<sup>2</sup> Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, (Jakarta: 18 Februari 2005), hlm. 41.

Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 51/2009) menyatakan bahwa “Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara”. Ketentuan dimana Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009, menyatakan: “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum Perdata.”<sup>3</sup>

Walaupun Keputusan Tata Usaha negara yang berupa Risalah Lelang itu termasuk keputusan, akan tetapi tidak mengandung *beslissing* (pernyataan kehendak) dan *wilsvorming* dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan, melainkan karena adanya kehendak pihak penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli melalui lelang. Sehingga keputusan seperti ini dikategori keputusan yang dikecualikan sebagai

Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 angka 1 UU No. 51/2009 yang menyatakan “tidak termasuk pengertian keputusan tata usaha negara menurut undang undang ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan perdata”.

Hal ini dikuatkan oleh pendapat Ketua Muda TUN Mahkamah Agung RI dalam makalahnya yang disampaikan pada Panel diskusi III BUPLN-MA - Bank-Bank Pemerintah/Daerah tanggal 8 Maret 1996 di Medan, yang menyatakan “Risalah Lelang sebagai alat bukti, tidak mengandung *beslissing* dari para pihak yang mengikatkan diri di dalam pembuatan akta tersebut, sedangkan suatu keputusan disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena mengandung *beslissing* dan *wilsvorming* dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan dan harus bersifat norma hukum yang individual dan konkrit”<sup>4</sup>

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, permasalahan dalam

<sup>3</sup> Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, UU No. 51 Tahun 2009, Pasal 1 angka 9.

<sup>4</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjadara University Press, 2008), hlm. 124..

penelitian ini, mengenai putusan risalah lelang oleh Pengadilan dapat digunakan sebagai dasar balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang dan upaya hukum penyelesaian pembatalan risalah lelang terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang.

### 1.3 Metode Penelitian<sup>5</sup>/Landasan Teoritis

Jenis penelitian yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang berkaitan dengan asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Penelitian hukum normatif ini juga merupakan penelitian yang mempergunakan sumber data sekunder yang dapat juga disebut dengan penelitian perpustakaan atau studi dokumen.<sup>6</sup>

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, dengan cara

menguraikan data-data yang ada secara bermutu, dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, runut, efektif, dan tidak tumpang tindih serta tidak membingungkan.<sup>7</sup> Sumber-sumber data yang akan dianalisis berasal dari bahan hukum, sesuai teori, konsep, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar, serta pandangan Penulis sendiri. Penulis berharap dengan begitu, data dan analisis yang diperoleh dapat diinterpretasikan dengan mudah dan hasil analisisnya dapat dipahami dengan baik oleh yang membacanya.

## II. PEMBAHASAN

### 1. Pembatalan Risalah Lelang oleh Pengadilan Sebagai Perlindungan Kepemilikan Hak Atas Tanah

Lelang termasuk perjanjian jual beli barang, karenanya terhadapnya berlaku syarat-syarat sahnya perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato.<sup>10</sup> Lelang harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang. Kesepakatan harga dalam lelang baru terbentuk pada saat

<sup>5</sup> Metode penelitian digunakan jika naskah merupakan hasil penelitian

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad (b), *Hukum dan Penelitian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999), hlm, 52.

<sup>7</sup> *Ibid.*

pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Jadi jual beli dalam lelang tidak murni antara penjual dan pembeli, namun terdapat intervensi pejabat lelang.

Berita acara dalam lelang dikenal dengan istilah risalah lelang. Penggunaan istilah risalah lelang tersebut secara resmi belum diketahui, akan tetapi istilah risalah lelang itu menurut Pedoman Administrasi Umum Departemen Keuangan diartikan sebagai berikut:

- a. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan yang disusun secara teratur dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh

si pembuat dan/atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berupa akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa kekuatan pembuktian dari risalah lelang adalah sempurna dan sama dengan akta otentik. Akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Dalam penelitian tesis ini, fakta hukum pada Pengadilan Negeri Tulungagung telah melakukan eksekusi grose akte hypotik dengan cara penjualan didepan umum (Lelang) dengan perantaraan Kantor Lelang Tulungagung pada tanggal 19

Oktober 1994. Satu dan lain hal diantara 5 (lima) obyek tanah yang di lelang pada saat itu, yakni sebidang tanah SHM Nomor : 44 tanggal 25 Oktober 1996, Surat Ukur Nomor 67/1976 tanggal 2 September 1976, seluas 417 M2 atas nama Hadi Soesanto terletak di Desa Kutoanyar, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, dan sebidang tanah Sertipikat HGB Nomor : 20 tanggal 3 Agustus 1984, Surat Ukur Nomor 27/1984 tanggal 9 Juli 1984, seluas 160 M2 atas nama Pujo Basuki terletak di Desa Kedungwaru, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung.

Dari hasil pelaksanaan lelang tersebut, diketahui Pihak pemenang lelang yang sah yaitu:

a. Go Siek Bieng (Penggugat-I), selaku Pemenang Lelang dengan harga lelang Rp.125.000.000,00,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) atas sebidang tanah SHM Nomor 44/Kutoanyar tanggal 25 Oktober 1996, Surat Ukur Nomor 67/1976 tanggal 2 September 1976, seluas 417

M2 atas nama Hadi Soesanto terletak di Desa Kutoanyar, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung;

b. Oen Kok Pwee (Penggugat-II) selaku Pemenang lelang dengan harga lelang Rp.56.750.000,00 (lima puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) atas sebidang tanah SHGB Nomor 20/Kedungwaru tanggal 3 Agustus 1984, Surat Ukur Nomor 27/1984 tanggal 9 Juli 1984, seluas 160 M2 atas nama Pujobasuki terletak di Desa Kedungwaru, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung;

Pada saat seseorang dinyatakan sebagai pemenang lelang, pada saat tersebut terjadinya dengan sendirinya bentuk pengikatan dari jual beli lelang tersebut. Dimana harus memenuhi unsur unsur dalam Pasal 1457 KUHPer, yaitu pemenang lelang sebagai pembeli wajib melunasi pembayaran sebesar jumlah penawaran yang telah ditetapkan dan pihak penjual wajib

menyerahkan barang yang dilelang kepada orang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang. Pemenang lelang atau pembeli lelang ialah orang, badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.<sup>8</sup>

Setelah objek lelang tersebut telah terjual maka pemenang/pembeli lelang melakukan kewajiban-kewajibannya sebagai pemenang lelang. Pemenang/pembeli lelang juga berhak mengambil alih aset atau objek lelang yang telah ia beli yang dapat dibuktikan dengan akta Risalah Lelang. Dengan demikian, pemenang lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik dan sudah berhak untuk menguasai dan menikmati barangnya, serta sejak itu pembeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang

dibelinya atau untuk dibalik nama. Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru.<sup>9</sup>

Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya dengan adanya risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.<sup>10</sup> Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada BPN dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 383.

<sup>9</sup> Budi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah*, paper disampaikan pada Simposium

Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung, 1983.

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1994), hlm. 187.

lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang.

Namun, dalam praktek penjualan barang secara lelang tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala dalam pelaksanaannya, salah satunya pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena adanya gugatan atas eksekusi objek hak tanggungan berupa gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang, sehingga eksekusi objek lelang hak tanggungan tidak dapat. Masalah terjadi ketika pemenang lelang hendak melakukan balik nama pada objek hak tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang. Pihak debitur tersebut memohon kepada BPN untuk melakukan pemblokiran sertipikat hak milik tersebut. Pemblokiran sertipikat hak tanggungan artinya pemohon meminta agar BPN tidak mengizinkan dilakukannya tindakan hukum apapun terhadap sertipikat tersebut. Dengan demikian, sertipikat hak tanggungan tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun sehingga pemenang

lelang tidak dapat melakukan balik nama maupun menguasai objek lelang.

Permasalahan dalam penelitian tesis ini, bahwa pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya dengan adanya risalah lelang, akan tetapi faktanya diketahui Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Tulungagung selaku eksekutor grose akte hipotik atau selaku Penjual Lelang / Pelaksana lelang dan para peserta lelang / para pembeli lelang telah sepakat bahwa pelelangan dinyatakan selesai dan ditutup lalu dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994. Fakta hukum telah menciptakan akibat hukum yakni hasil penjualan lelang oleh Pejabat Lelang telah diserahkan kepada Penjual Lelang cq. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Tulungagung, lalu diteruskan ke Deutsche Bank AG di Frankfurt Jerman lewat Kantor Cabang di Surabaya selaku Kreditur pemegang Grose akte hipotik sekaligus disampaikan bahwa subyek hukum selaku

Pembeli/Pemenang Lelang yang sah adalah Para Penggugat.

Sampai pada tahapan tersebut diatas, maka secara materiil dari satu segi eksekusi Grose akte hipotik melalui proses lelang sudah selesai dan final, dan pada segi yang lain yaitu Hak Milik atas barang lelang in casu Sertipikat Hak Milik No. 44 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 telah beralih seketika kepada pembeli lelang yakni Para Penggugat, sebab Para Penggugat telah melunasi pembayaran dan juga telah memperoleh Sertipikat *a quo*, yang berarti unsur tunai dan terang dalam pembelian tanah melalui lelang telah terpenuhi

Ketika Para Penggugat melakukan pengajuan balik nama sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dengan melampirkan semua persyaratan termasuk Risalah Lelang tanggal 19 Oktober 1994 Nomor: 43/1994-1995 sebagai alas haknya dan sudah melunasi pembayaran biaya pendaftaran, ternyata Kantor Pertanahan mengulur ulur waktu tidak segera memproses

permohonan dan bahkan menolak melakukan royas dan balik nama sertipikat atas nama para penggugat. Tetapi di segi waktu berikutnya ternyata Sertipikat *a quo* justru dibaliknamakan atas nama orang lain yakni Sertipikat Hak Milik No. 44/Kutoanyar dibalik nama menjadi atas nama T. Chandra Kurniawan dan Sertipikat HGB No. 20/Kedungwaru menjadi atas nama Lydia Ernawati.

Dasar dibaliknamakan sertipikat *a quo* tidak keatas nama Pihak Penggugat melainkan ke atas nama Para Tergugat berdasarkan Putusan No. 88 dan No.89/G.TUN/1994/PTUN. Sby tanggal 8 Pebruari 1995 1994 jo. Putusan PK No. 28 dan No. 29PK/TUN/1995 tanggal 15 Agustus 1995 yang pada intinya menyatakan batal Risalah Lelang No. 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 yang pihak pemenang lelangnya yaitu Para Penggugat dalam perkara ini. Diketahui juga, bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung telah sengaja mengembalikan biaya pendaftaran balik nama

B.20/Kedungwaru dan M.44/Kutoanyar kepada Para Penggugat melalui suratnya Nomor : 630.1.35.27-1194 tanggal 7 September 1998. Namun surat asli Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 dan asli Sertipikat Hak Milik No.44/Kutoanyar maupun Sertipikat HGB No. 20/Kedungwaru tidak pernah dikembalikan kepada Para Penggugat sebagai yang berhak.

Fakta hukum yang diketahui berdasarkan dari uraian perkara tersebut di atas, menjelaskan bahwa:

- a. Terjadi *overlapping* kewenangan dalam proses penerbitan Risalah Lelang antara Pelaksana lelang via Pengadilan Negeri Tulungagung (Risalah Lelang No. 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994) dengan penerbitan Risalah Lelang diluar permintaan Pengadilan Negeri Tulungagung (Risalah Lelang No.43/1995 tanggal 23 Juni 1995)
- b. Gugatan Para Tergugat tentang Pembatalan Risalah Lelang

No. 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 88 dan No.89/G.TUN/1994/PTUN.

Sby tanggal 8 Pebruari 1995 1994 jo. Putusan PK No. 28 dan No. 29PK/TUN/1995 tanggal 15 Agustus 1995

- c. Hak Milik atas barang lelang in casu Sertipikat Hak Milik No. 44 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 telah dibaliknamakan ke atas nama para Tergugat di Kantor Pertanahan Nasional dengan dasar Risalah Lelang No.43/1995 tanggal 23 Juni 1995.
- d. Gugatan ke PTUN untuk pembatalan dan pencabutan Surat tanggal 7 September 1998 Nomor: 630.1.35.27-1194 tentang Pencabutan/ Pengembalian Biaya Pendaftaran Balik Nama B.20/Kedungwaru dan M.44/Kutoanyar karena lelang, serta pembatalan dan pencabutan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20/Kedungwaru atas nama

Lydia Ernawati dan Hak Milik  
Nomor: 44/Kutoanyar atas  
nama Chandra Kurniawan.

Sebagaimana diketahui bahwa  
“lelang yang telah dilaksanakan  
sesuai dengan ketentuan yang  
berlaku tidak dapat dibatalkan”.<sup>11</sup>  
Dari penjelasan pasal tersebut  
mencerminkan adanya asas  
kepastian hukum terhadap  
pemenang lelang eksekusi Hak  
Tanggung, setiap pelaksanaan  
lelang akan dibuatkan berita acara  
(Risalah Lelang) yang merupakan  
akta autentik, sebagai alat bukti  
yang sempurna. Risalah lelang  
sebagai Akta Jual Beli (*acte van  
transport*), yang dipergunakan  
untuk balik nama, sehingga tidak  
diperlukan lagi adanya Akta Jual  
Beli yang dibuat oleh  
Notaris/PPAT.

“Risalah lelang merupakan  
berita acara pelaksanaan lelang  
yang dibuat oleh Pejabat Lelang  
yang merupakan akta autentik dan  
mempunyai kekuatan pembuktian

sempurna”.<sup>12</sup> Dalam berita acara  
lelang tersebut berisikan uraian  
mengenai segala sesuatu yang  
terkait dengan pelaksanaan  
pelelangan atau penjualan umum  
yang dilakukan oleh Pejabat  
Lelang. Risalah lelang ini  
merupakan akta autentik dan  
memiliki kekuatan pembuktian  
yang sempurna maka dengan  
adanya risalah lelang memberikan  
kekuasaan kepada  
pembeli/pemenang lelang untuk  
menguasai objek lelang tersebut  
karena ketika risalah lelang ini  
terbit maka sejak saat itulah  
peralihan hak milik dari pihak  
penjual dalam hal pihak bank  
beralih kepada pembeli lelang.<sup>13</sup>

Jika melihat dari kegiatan  
pelaksanaan lelang yang dilakukan  
oleh pejabat lelang juga telah  
memenuhi antara lain, dalam  
pelaksanaan lelang atas barang  
berupa tanah tersebut telah  
dilengkapi dengan SKT/SKPT  
(Surat Keterangan Tanah/ Surat

---

<sup>11</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri  
Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk  
Pelaksanaan Lelang*, PMK No. 122 Tahun 2023,  
Pasal 31.

<sup>12</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 34.

<sup>13</sup> Ernawati, “Tinjauan Hukum Atas  
Pembatalan Risalah Lelang Karena Adanya

Kepentingan Yang Dirugikan Akibat Dari  
Keputusan Tata Usaha Negara (Studi Kasus  
Putusan Mahkamah Agung Nomor 486  
K/TUN/2017)”, *Jurnal Hukum dan  
Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 1 No. 2,  
Desember 2020, hlm. 90-106.

Keterangan Pendaftaran Tanah) dari BPN setempat, kemudian juga dalam hal barang berupa tanah yang akan dilelang belum terdaftar di BPN setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan Pertanahan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan barang, dalam hal ini objek tanah yang akan dilelang telah dilengkapi dengan SKT/SPKT dari BPN setempat maka dengan hal ini pejabat lelang telah menjamin legalitas objek lelang tersebut karena telah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

Setelah itu barulah dalam kegiatan pasca lelang terjadi dan telah ada pembeli dari barang lelang tersebut maka peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang. Berdasarkan hal tersebut menunjukkan bahwa objek yang dijual melalui lelang merupakan objek yang sah yang dapat dialihkan kepada pemenang lelang. Pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik dalam hal ini telah melakukan jual beli lelang atas objek tanah dan telah

membayar lunas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan perundang-undangan, sehingga mendapatkan peralihan hak milik objek lelang tersebut.

Pemenang lelang sebagai pemilik yang baru memiliki hak tertinggi yaitu hak milik atas objek lelang yang dilindungi oleh undang-undang. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya pemenang lelang sebagai pemilik yang baru yang dapat melakukan hak atas tanahnya karena proses jual beli lelang tersebut. Dengan demikian, segala bentuk perbuatan hukum atas objek lelang hanya

dapat dilakukan oleh pemilik tanah saja yaitu pemenang lelang.<sup>14</sup>

Menurut penulis, fakta hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 59/G/2019/PTUN.Sby menggambarkan bahwa putusan risalah lelang oleh pengadilan digunakan sebagai dasar balik nama sertifikat oleh Para Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang mengalami kendala, dimana pengajuan permohonan baliknama oleh Para Penggugat tidak dilaksanakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang. Dimana seharusnya, apabila Para Penggugat telah memiliki risalah lelang sebagai bukti pemilikan melalui lelang. Perolehan hak baru terjadi menurut hukum apabila pembeli telah melunasi pelunasan pembayaran harga lelang dibuktikan dengan surat keterangan pelunasan dari kantor lelang baru sejak saat itu secara formil dan materil terjadi peralihan hak kepada pemenang lelang.

Namun, keberadaan surat asli Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 dan asli Sertipikat Hak Milik No.44/Kutoanyar maupun Sertipikat HGB No. 20/Kedungwaru tidak pernah dikembalikan kepada Para Penggugat sebagai yang berhak, sebaliknya di segi waktu berikutnya ternyata SHM No. 44/Kutoanyar telah digunakan untuk proses balik nama menjadi atas nama T. Chandra Kurniawan dan Sertipikat HGB No. 20/Kedungwaru menjadi atas nama Lydia Ernawati yang mendasarkan pada bukti Risalah Lelang No.43/1995 tanggal 23 Juni 1995. Diketahui perbuatan hukum sebagai efek berantai dari perkara tersebut pada point 11, 12 dan 13 diatas, dimana pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung sudah terlanjur memproses balik nama SHM dan HGB dari obyek lelang a quo.

Telah jelas diungkapkan dalam Pasal 526 Rv yang berbunyi: “Hak Milik barang yang dilelang

---

<sup>14</sup> Indonesia, *Undang-undang Republik In5 Tdonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 20.

berpindah ke tangan pembeli berdasarkan pengumuman ketupan daftar pelelangan yang tidak dapat dibuktikan selain dengan menunjukkan dengan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh kantor lelang yang menyatakan bahwa telah dipenuhi semua syarat pembelian”. Dalam pelaksanaan lelang setelah pemenang lelang melakukan kewajiban-kewajibannya pemenang lelang berhak menerima Risalah Lelang dari pejabat lelang. Risalah tersebut digunakan sebagai bukti untuk dapat melakukan pemindahan hak atas tanah kepada pemenang lelang sehingga syarat formal untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak melalui lelang dapat terpenuhi.

Dalam penelitian tesis ini, menjelaskan bahwa putusan risalah lelang oleh pengadilan dapat digunakan sebagai dasar balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang sebagaimana Putusan Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 dari hasil pelaksanaan lelang tersebut Para

Penggugat selaku peserta lelang telah dinyatakan sebagai pemenang/ pembeli lelang yang sah.

Maka secara materiil dari satu segi eksekusi Grose akte hipotik melalui proses lelang sudah selesai dan final, dan pada segi yang lain yaitu Hak Milik atas barang lelang *in casu* Sertipikat Hak Milik No. 44 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 telah beralih seketika kepada pembeli lelang yakni Para Penggugat, sebab Para Penggugat telah melunasi pembayaran dan juga telah memperoleh Sertipikat *a quo*, yang berarti unsur “tunai dan terang” dalam pembelian tanah melalui lelang telah terpenuhi.

## 2. Upaya Perlindungan Hukum Hak Kepemilikan Atas Tanah Dalam Penyelesaian Pembatalan Risalah Lelang

Pelaksanaan eksekusi lelang dalam perkara ini, diketahui di Pengadilan Negeri Tulungagung dengan perantaraan Kantor Lelang Tulungagung pada tanggal 19 Oktober 1994 terhadap sebidang tanah SHM Nomor: 44 tanggal 25 Oktober 1996, Surat Ukur Nomor

67/1976 tanggal 2 September 1976, seluas 417 m2 atas nama Hadi Soesanto kepada Go Siek Bieng (Penggugat 1) dan sebidang tanah Sertipikat HGB Nomor: 20 tanggal 3 Agustus 1984, Surat Ukur Nomor 27/1984 tanggal 9 Juli 1984 kepada Oen Kok Pwee (Penggugat II). Selanjutnya, dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994.

Para Pihak Tergugat melakukan upaya hukum pembatalan terhadap Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 tersebut, dikarenakan pemenang lelang yang pertama yaitu T. Chandra Kurniawan dengan Lydia Ernawati terkait tidak memenuhi persyaratan formil dalam pelaksanaan lelang. Sebagaimana diketahui bahwa menurut risalah lelang yang dibacakan oleh Pejabat lelang peserta lelang harus memenuhi syarat-syarat lelang antara lain memenuhi uang jaminan, harus datang sendiri dan apabila tidak datang harus dengan surat kuasa.

Ternyata para pihak yang mewakili T. Chandra Kurniawan adalah karyawannya tanpa membawa surat kuasa. Bahwa sejak datang di Pengadilan Negeri pukul 09.30 WIB sampai dinyatakan menang, saksi tidak melihat T. Chandra Kurniawan berada di Pengadilan. Sedangkan untuk Lydia Ernawati diwakili oleh Hartoyo tidak dilengkapi/membawa surat kuasa sehingga para pihak Tergugat sebagai pemenang lelang pertama dibatalkan dikarenakan tidak memenuhi persyaratan peserta lelang.

Dalam hal ini, para pihak T. Chandra Kurniawan dan Lydia Ernawati melakukan upaya hukum setelah diketahui bahwa pemenang lelang bukanlah mereka tetapi para Penggugat dengan dikeluarkannya bukti Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994. Sebagaimana diketahui pada pembahasan sebelumnya bahwa upaya hukum yang dilakukan para pihak Tergugat tersebut, telah berhasil berdasarkan adanya bukti:  
a. Putusan No. 88 dan No.89/G.TUN/1994/PTUN.

Sby tanggal 8 Pebruari 1995 1994 jo. Putusan PK No. 28 dan No. 29PK/TUN/1995 tanggal 15 Agustus 1995.

- b. Risalah Lelang No. 43/1995 tanggal 23 Juni 1995 (Para Pihak T. Chandra Kurniawan dan Lydia Ernawati pemenang lelang atas objek lelang dalam perkara *a quo*)
- c. SHM No. 44/Kutoanyar telah digunakan untuk proses balik nama menjadi atas nama T. Chandra Kurniawan dan Sertipikat HGB No. 20/Kedungwaru menjadi atas nama Lydia Ernawati yang mendasarkan pada bukti Risalah Lelang No.43/1995 tanggal 23 Juni 1995.

Akibat adanya beberapa bukti tersebut di atas, menjelaskan bahwa Para Penggugat tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik melalui pelaksanaan lelang eksekusi. Sebagaimana diatur dalam SEMA No. 5/2014 yang kemudian disempurnakan oleh

SEMA No. 4/2016, disebutkan bahwa pembeli dianggap beritikad baik, apabila dia melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah, sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, termasuk pembelian tanah melalui pelelangan umum.<sup>15</sup>

Yang dimaksud pembeli melalui pelaksanaan lelang dalam perkara ini yaitu para Penggugat dalam perkara *a quo* dengan dikeluarkannya bukti Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994. Selanjutnya hasil penjualan lelang oleh Pejabat Lelang telah diserahkan kepada Penjual Lelang cq. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Tulungagung, lalu diteruskan ke Deutsche Bank AG di Frankfurt Jerman lewat Kantor Cabang di Surabaya selaku Kreditur pemegang Grose akte hipotik sekaligus disampaikan bahwa subjek hukum selaku

---

<sup>15</sup> Widodo Dwi Putro, et. al., *Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik: Perlindungan*

*Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, (Jakarta, LeIP, 2016), hlm. 51.

Pembeli/Pemenang Lelang yang sah adalah Para Penggugat.

Sampai pada tahapan tersebut diatas, maka secara materiil dari satu segi eksekusi Grose akte hipotik melalui proses lelang sudah selesai dan final, dan pada segi yang lain yaitu Hak Milik atas barang lelang *in casu* Sertipikat Hak Milik No. 44 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 telah beralih seketika kepada pembeli lelang yakni Para Penggugat, sebab Para Penggugat telah melunasi pembayaran dan juga telah memperoleh Sertipikat *a quo*, yang berarti unsur “tunai dan terang” dalam pembelian tanah melalui lelang telah terpenuhi. Tahap selanjutnya, Para Pihak Penggugat telah mengajukan balik nama sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dengan melampirkan semua persyaratan.

Para Pihak Penggugat juga menindaklanjuti Berita Acara Hasil pemeriksaan pelaksanaan lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung, maka telah diajukan upaya hukum pengosongan lanjutan melalui

perkara perdata Nomor : 13/Pdt.Plks/1994/PN.Ta, perkara mana, telah terbit Penetapan dari Pengadilan Negeri berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 20 Juli 1995 Nomor: 193/Pen.Pdt.Plks/1995/ PN.Ta. yang ditindaklanjuti dengan tindakan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap obyek lelang dimaksud oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 24 Juli 1995 untuk diserahkan kepada Para Penggugat sesuai dengan Berita Acara Pengosongan Nomor : 13/Pdt.Plks./1994/PN.Ta.

Diketahui upaya hukum yang telah dilakukan para pihak Penggugat dalam perkara *a quo* ini, terhadap Risalah Lelang No.43/1995 tanggal 23 Juni 1995 (Para Pihak Tergugat pemenang lelang atas objek lelang dalam perkara *a quo*) dan SHM No. 44/Kutoanyar dan Sertipikat HGB No. 20/Kedungwaru menjadi atas para Pihak Tergugat, yaitu berdasarkan Putusan No. 68/G.TUN/1998/PTUN.Sby tanggal 15 Pebruari 1999, juncto

No. 52/B/TUN/1999/PT.TUN.SBY tanggal 29 Juli 1999 junctis No.311 K/TUN/1999 tanggal 12 September 2001 dengan amar putusan sebagai berikut:

- a. Menyatakan batal Surat Tergugat tanggal 7 September 1998 Nomor : 630.1.35.27-1194 tentang Pencabutan/Pengembalian Biaya Pendaftaran Balik Nama B.20/Kedungwaru dan M.44/Kutoanyar karena lelang;
- b. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Tergugat tanggal 7 September 1998 Nomor: 630.1.35.27-1194 tersebut;
- c. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Kedungwaru atas nama Lydia Ernawati dan Hak Milik Nomor : 44/Kutoanyar atas nama T. Chandra Kurniawan;
- d. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Kedungwaru dan Hak Milik Nomor : 44/Kutoanyar tersebut;

Akan tetapi, para Pihak Tergugat tidak menanggapi Putusan No. 311 K/TUN/1999 tanggal 12 September 2001 perihal pemberlakuan kembali Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994. Akibatnya, Para Pihak Penggugat kembali mengajukan gugatan pembatalan Risalah Lelang berdasarkan Putusan Nomor : 59/G/2019/PTUN.Sby dengan amar putusan, sebagai berikut:

- b. Menyatakan batal Surat Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur Nomor : S-874/WKN.10/2018 tanggal 3 Desember 2018 Perihal : Tanggapan terkait Risalah Lelang No. 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994;
- c. Mewajibkan Tergugat mencabut Surat Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur Nomor : S-874/WKN.10/2018 tanggal 3 Desember 2018 Perihal: Tanggapan terkait Risalah Lelang No. 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 dan menerbitkan surat tentang

- pemberlakuan kembali Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 Tanggal 19 Oktober 1994 yang dimohonkan Para Penggugat;
- d. Mewajibkan Tergugat untuk memerintahkan KPKNL Malang untuk memberlakukan kembali Risalah Lelang Nomor 43/1994-1995 Tanggal 19 Oktober 1994;
- e. Menjatuhkan Sanksi Administratif Sedang Kepada Tergugat berupa pemberhentian sementara tanpa memperoleh hak-hak jabatan apabila tidak melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menurut penulis Putusan No. 311 K/TUN/1999 tanggal 12 September 2001 dan Putusan Nomor: 59/G/2019/PTUN.Sby tidak dapat dijadikan dasar untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20/Kedungwaru atas nama Lydia Ernawati dan Hak Milik Nomor: 44/Kutoanyar atas nama T. Chandra Kurniawan. Risalah

Lelang tidak bisa digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan merujuk Pasal 1 butir 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang: "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna." Selain itu, sebagaimana yang diterangkan dalam Kaidah Hukum Yurisprudensi No. 312K/KTUN/1996, bahwa risalah lelang bukan Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena hanya sekedar Berita Acara Pelaksanaan Lelang, jadi tidak memenuhi persyaratan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 3 UU No. 5/1986.<sup>16</sup>

Terhadap objek barang sengketa yang telah berpindah tangan kepada pihak ketiga (pembeli dari pemenang lelang), berdasarkan alas hak yang sah melalui eksekusi putusan, apabila

<sup>16</sup> Kaidah Hukum Yurisprudensi No. 312K/KTUN/1996

tergugat menghendaki agar objek tersebut dipulihkan kepadanya dalam bentuk fisik atau in natura, tergugat harus menempuh proses gugatan perdata ke pengadilan.<sup>17</sup> Adapun proses pemulihan yang demikian terhadap pihak ketiga sebagai pemenang lelang, dikatakan dalam salah satu putusan Mahkamah Agung No. 323K/Sip/1968 yang pada pokoknya mengatakan bahwa pemulihan kembali terhadap barang yang dikuasai pihak ketiga harus dinyatakan tidak dapat dijalankan atau non-executable, dan eksekusinya harus lebih dahulu melalui gugatan biasa.<sup>18</sup>

Objek lelang yang dimiliki pemenang lelang yang terjadi berdasarkan lelang eksekusi putusan tidak bisa langsung dieksekusi begitu saja berdasarkan putusan yang dimenangkan oleh pihak yang menjatuhkan sita eksekutorial terhadap objek tersebut. Eksekusi objek sengketa yang dikuasai pemenang lelang hanya bisa dilakukan melalui

gugatan perdata terlebih dahulu. Dimana dengan adanya proses persidangan tersebut diberi kesempatan bagi pemenang lelang untuk melindungi kedudukan berkuasanya tersebut atas dasar pembeli beritikad baik.

Dengan demikian, upaya hukum penyelesaian pembatalan risalah lelang terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang yaitu dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur dan Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang. Menurut penulis, gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum, setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum*

*Eksekusi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 323.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 322.

yang melanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”

Terdapat beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:<sup>19</sup>

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang

cacat/tidak sah, hak tanggungan;

3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pembl okiran;
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/petitum yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan

<sup>19</sup> Purnama T Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak*

*Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 34.

hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.<sup>20</sup>

Upaya hukum pada dasarnya adalah untuk mewujudkan kebenaran dan keadilan disetiap putusan hakim. Suatu putusan hakim tidak selamanya mutlak adil dan benar namun adapula kemungkinan-kemungkinan atau faktor-faktor tertentu yang menyebabkan putusan hakim tidak mewujudkan keadilan dan kebenaran, kemungkinan untuk terjadi kekeliruan pasti ada dan tidak menutup kemungkinan pula untuk bersifat memihak. Dalam proses mengajukan upaya hukum maka haruslah mempunyai syarat memberikan dasar hukum didalamnya, dalam hal ini adalah para pihak yang bersangkutan yang mengajukan upaya hukum haruslah menambahkan dasar hukum yang berkaitan dengan apa

yang diajukannya. Upaya hukum terhadap suatu putusan pengadilan dimungkinkan karena hakim dalam memutuskan suatu perkara tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan tidak menutup kemungkinan bagi hakim dapat bersifat memihak salah satu pihak yang berperkara.<sup>21</sup>

Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak penggugat yang mengalami kerugian karena haknya terancam akan kehilangan aset berupa tanah dan bangunan yang sudah menjadi haknya selaku Pembeli melalui Lelang yang beritikad baik dan seharusnya dilindungi oleh hukum, yaitu:

- a. Permohonan Pembatalan SHM atas nama T. Chandra Kurniawan dan HGB atas nama Lydia Ernawati

Pembatalan sertifikat dapat dilakukan di luar mekanisme peradilan, yaitu dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan

---

<sup>20</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Penerbit CV Mandar Maju, 2000), hlm. 6-7.

<sup>21</sup> Alventura Bernard Pangemanan, "Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur", *Lex Et Societatis*, Vol. VI/No. 4/Jun/2018, hlm. 136-145.

Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Mekanisme tersebut diatur pada Pasal 110 jo. Pasal 108 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999. Permohonan dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertipikat itu sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 sebagai berikut:

Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menyatakan “keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.”

Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menyatakan bahwa cacat hukum administratif

sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

- 1) Kesalahan prosedur;
- 2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 3) Kesalahan subjek hak;
- 4) Kesalahan objek hak;
- 5) Kesalahan jenis hak;
- 6) Kesalahan perhitungan luas;
- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- 9) Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila terdapat cacat hukum administratif; dan/atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Menurut penulis, sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk KTUN. Yang juga perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke PTUN, yaitu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- b. Gugatan terhadap Pejabat Lelang yang mengeluarkan Risalah lelang No. 43/1995 tanggal 23 Juni 1995 secara melawan hukum (PMH)

Menurut penulis, perbuatan pejabat lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang

yang menetapkan T. Chandra Kurniawan dan Lydia Ernawati pemenang lelang atas objek lelang dalam perkara *a quo* dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang merupakan dasar hukum untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan ketentuan harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan. sebagai berikut:

- 1) Adanya perbuatan hukum
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- 4) Adanya kerugian
- 5) Adanya hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian

Hubungan kesalahan yang dilakukan pihak Pejabat Lelang yaitu dengan sengaja menerbitkan Risalah Lelang No.43/1995 tanggal 23 Juni 1995 yang dikeluarkan secara sepihak dimana diketahui terhadap objek lelang yang sama telah terbit risalah lelang lainnya berdasarkan eksekui lelang melalui Pengadilan,

sehingga Pihak Penggugat mengalami kerugian atas haknya terancam akan kehilangan aset berupa tanah dan bangunan (objek lelang) yang sudah menjadi haknya selaku Pembeli melalui Lelang yang beritikad baik dan seharusnya dilindungi oleh hukum.

Dikaitkan teori perlindungan Hukum, maka upaya hukum pemenang lelang akibat batalnya risalah lelang melalui Putusan PTUN dapat dikategorikan sebagai perlindungan hukum represif karena perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah beriskap hati-hati. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Perlindungan hukum yang represif apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang maka perlindungan hukum represif kepada pembeli lelang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu karena lelang merupakan jual beli seperti jual beli perdata pada umumnya maka upaya hukum

penyelesaiannya melalui gugatan ke Pengadilan Negeri.

### III. KESIMPULAN

Kesimpulan dalam ini, yaitu: Pembatalan risalah lelang oleh pengadilan sebagai bentuk perlindungan kepemilikan hak atas tanah dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Pihak yang digugat yaitu pihak yang namanya tercatat di sertipikat dengan melibatkan Badan Pertanahan Nasional untuk mencoret nama yang tercatat di sertipikat, agar pihak Badan Pertanahan Nasional memiliki dasar untuk mencoret dan mengganti nama yang menggugat pembatalan risalah lelang.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

Daftar pustaka disusun dengan menggunakan aplikasi referensi seperti Mendeley, EndNote atau Zotero dengan format *Turabian Style* yang dikategorisasi berdasarkan jenis sumber berupa buku, artikel jurnal, karangan esai dalam buku kumpulan tulisan, dan internet. Sumber disusun berdasarkan abjad dalam setiap kategorinya.

##### Buku

Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjad Mada University Press, 2008.

Harahap, M. Yahya. *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia, 1994.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999.

Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Penerbit CV Mandar Maju, 2000.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.

Sianturi, Purnama T. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

Widodo Dwi Putro, et al. *Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik:*

*Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP, 2016.

##### Artikel Jurnal

Bernard Pangemanan, Alventura. “Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur.” *Lex Et Societatis* Vol. VI, No. 4 (Juni 2018): 136-145.

Enrawati. “Tinjauan Hukum Atas Pembatalan Risalah Lelang Karena Adanya Kepentingan Yang Dirugikan Akibat Dari Keputusan Tata Usaha Negara (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 486 K/TUN/2017).” *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 1, No. 2 (Desember 2020): 90-106.

Sjahdeini, Sutan Remy. “Komentar Pasal-pasal Demi Pasal Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.” *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 10 (2000): 39.

##### Karangan atau Esai dalam Buku Kumpulan Tulisan

Harsono, Budi. “Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah.” Dalam Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung, 1983.

##### Internet

Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PMK No. 122 Tahun 2023, Pasal 31. Diakses dari: <https://www.kemenkeu.go.id>.

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, UU No. 51 Tahun 2009, Pasal 1 angka 9. Diakses dari: <https://peraturan.bpk.go.id>.

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 20. Diakses dari: <https://peraturan.bpk.go.id>.

Kaidah Hukum Yurisprudensi No. 312K/KTUN/1996. Diakses dari: <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>.

Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005. Diakses dari: <https://www.kemenkeu.go.id>.