

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN AKIBAT CACAT DOKUMEN PERTANAHAN (STUDI PUTUSAN: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK NOMOR 11/PDT.G/2020/PN DMK)

¹ Fylla Shufah*, ²Andri Winjaya Laksana

^{1,2} Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

***Corresponding Author:**

fylla.shufah@gmail.com, andri.w@unissula.ac.id

ABSTRAK

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

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

ABSTRACT

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

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

1. PENDAHULUAN

Indonesia ditegaskan sebagai negara hukum (*rechtsstaat*), sehingga seluruh tindakan penyelenggara negara maupun warga negara dalam bidang pertanahan, perbankan, dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus tunduk pada hukum serta dapat dimintakan pertanggungjawaban ketika menimbulkan pelanggaran. Prinsip ini berakar pada Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan Indonesia sebagai negara hukum, yang mengandaikan adanya supremasi hukum, *due process of law*, dan mekanisme pertanggungjawaban atas setiap penggunaan kewenangan dan pemanfaatan hak. Jaminan konstitusional juga tampak dalam Pasal 28D Ayat (1) UUD 1945 yang memberikan hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Pasal 28G Ayat (1) UUD 1945 yang menjamin hak setiap orang atas perlindungan

diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda, serta hak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan. Hal ini memastikan bahwa penegakan hukum berfungsi melindungi hak atas harta benda dan kepastian hukum tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian dan proporsionalitas dalam kriminalisasi.

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

Pemberian fasilitas kredit oleh kreditur kepada debitur tidak selalu diikuti pengembalian atau pelunasan yang berjalan lancar, sehingga keadaan tersebut dapat berujung pada wanprestasi dari pihak debitur. Pasal 14 Ayat (3) UU Hak Tanggungan mengatur bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan dan memuat kekuatan eksekutorial yang kedudukannya disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta berlaku sebagai pengganti *grosse* akta. Hak Tanggungan menempati posisi penting sebagai jaminan kebendaan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu karena memberi hak didahulukan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibanding kreditur lain (*droit de preference*), serta melekat mengikuti objeknya meskipun tanah beralih kepada pihak lain (*droit de suite*), sehingga jaminan tetap dapat dieksekusi ketika debitur cidera janji.

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

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

Contoh kasus putusan pengadilan yang membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan akibat cacat dokumen pertanahan yaitu Perkara Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk,

bermula dari klaim Sumiyatun (penggugat) sebagai pemilik tanah $\pm 8.250\text{m}^2$ Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11 di Desa Balerejo, Dempet, Demak, yang sertifikatnya dipinjam oleh Mustofa melalui Hartoyo (anak Penggugat) dengan janji akan segera dikembalikan. Mustofa kemudian mendatangi rumah Penggugat dan meminta cap jempol pada lembaran kertas putih tanpa penjelasan, disertai janji bantuan pakan ternak, lalu sertifikat tidak kunjung dikembalikan. Selang beberapa bulan, diketahui SHM tersebut telah dibalik nama atas nama Mustofa dan dijadikan agunan kredit di PT. Bank Danamon Cabang Demak berdasarkan akta perjanjian kredit Nomor PK/141/2701/0110 tanggal 27 Januari 2010 senilai Rp140.000.000. Sertifikat yang telah diagunkan itu lalu dieksekusi melalui lelang, dan menurut amar putusan PN Demak, pelaksanaan lelang atas SHM No. 11 dinyatakan batal dengan merujuk Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24 Februari 2011, serta diperintahkan penerbitan surat pembatalan lelang dan pencoretan nama pemenang hak hasil lelang (Deddy Setyawan Hartanto) untuk dikembalikan kepada Penggugat.

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

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu cara penelitian hukum yang memusatkan kajian pada norma (aturan) sebagai pedoman berperilaku, sehingga yang dianalisis terutama peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin/pendapat ahli, dan putusan pengadilan. Fokusnya adalah menilai “apa hukumnya” terhadap suatu isu, apakah ketentuan yang berlaku sudah tepat diterapkan, bagaimana hubungan antar norma, serta apa akibat hukum dari suatu tindakan atau peristiwa hukum, lalu disusun melalui penalaran hukum untuk menjawab rumusan masalah secara runtut. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Metode analisis yang dipakai adalah analisis kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

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

Pengaturan mengenai tanah dalam hukum positif Indonesia berinduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan manifestasi kewajiban negara dalam menjalankan hak menguasai negara melalui pengelolaan dan pendaftaran tanah. Karakter UUPA bersifat

individualistis-komunalistis religius, karena selain bertujuan memberikan perlindungan terhadap tanah, juga mengatur hubungan hukum antara hak atas tanah dan pemegang hak melalui penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut.

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

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

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

Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sistem publikasi yang digunakan merupakan sistem negatif yang bertendensi positif. Sistem ini menghasilkan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Penjelasan tersebut mengisyaratkan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia tidak sepenuhnya bertumpu pada sistem negatif. Selain menghasilkan surat tanda bukti hak, terdapat unsur positif berupa keaktifan pejabat dalam memverifikasi kebenaran data, antara lain melalui pengumuman data fisik dan yuridis. Pengumuman ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Jangka waktu pengumuman pun dibedakan antara pendaftaran tanah sistematis dan sporadik, yakni 14 hari kalender untuk pendaftaran sistematis dan 30 hari kalender untuk pendaftaran sporadik, sebagaimana diatur dalam Pasal 88 ayat (1) PP 18 Tahun 2021.

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

Keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar pelaksanaan lelang tidak dapat dilepaskan dari asas legalitas dalam administrasi pertanahan. Setiap sertifikat wajib diterbitkan melalui prosedur yang meliputi pengukuran, penelitian riwayat tanah, pengumuman data, hingga pembukuan hak. Rangkaian prosedur tersebut dimaksudkan untuk memastikan tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan maupun cacat asal-usul hak. Apabila dalam proses tersebut ditemukan pelanggaran administratif, maka sertifikat yang diterbitkan berpotensi dinyatakan cacat hukum.

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

- 1) Cacat administratif, seperti kesalahan identitas pemegang hak atau luas tanah;
 - 2) Cacat prosedural, misalnya tidak melalui pengumuman data yuridis;
 - 3) Cacat substansial, seperti penerbitan di atas tanah sengketa atau tanah negara.
- Klasifikasi ini menentukan tingkat keabsahan sertifikat serta implikasinya terhadap pelaksanaan lelang.

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

Penemuan cacat dokumen setelah lelang dilaksanakan menimbulkan konsekuensi hukum terhadap keabsahan hasil lelang. Cacat pada sertifikat dapat dijadikan dasar untuk mengajukan pembatalan lelang melalui mekanisme peradilan. Kondisi ini menegaskan bahwa kekuatan eksekutorial hak tanggungan tidak bersifat absolut, melainkan tetap bergantung pada legalitas objek yang dilelang. Keabsahan dokumen pertanahan memiliki fungsi perlindungan terhadap tiga pihak sekaligus, yakni kreditur, debitur, dan pembeli lelang. Kreditur memperoleh kepastian mengenai objek jaminan, debitur terlindungi dari pelaksanaan eksekusi atas objek yang tidak sah, sementara pembeli lelang mendapatkan jaminan kepemilikan yang bebas sengketa. Tanpa adanya keabsahan dokumen, ketiga kepentingan tersebut berada pada posisi yang rentan secara hukum.

Pengaturan hukum mengenai keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia pada dasarnya telah dibangun melalui keterkaitan sistem pendaftaran tanah dan sistem jaminan kebendaan, yakni UUPA

beserta aturan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat sebagai alat bukti kuat, serta Undang-Undang Hak Tanggungan yang menempatkan Sertipikat Hak Tanggungan bertitel eksekutorial sebagai dasar eksekusi melalui pelelangan umum. Konstruksi ini menunjukkan bahwa negara sebenarnya telah menyediakan regulasi untuk memastikan lelang eksekusi berjalan dengan baik. Permasalahan utama bukan terletak pada ketiadaan norma, melainkan pada masih terbukanya ruang cacat administratif, prosedural, atau substansial pada dokumen pertanahan yang dapat merembet menjadi cacat legalitas lelang, mengingat sertifikat dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif tetap dapat digugat ketika terdapat pihak lain yang mampu membuktikan sebaliknya.

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

Dasar eksekusi Hak Tanggungan bersumber dari dua pintu utama. Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberi hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui lelang ketika debitur cidera janji (parate eksekusi), sedangkan Pasal 14 Ayat (2) menegaskan Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang memungkinkan pelaksanaan eksekusi seperti putusan pengadilan berkekuatan tetap (titel eksekutorial). Sejumlah artikel jurnal menjelaskan bahwa parate eksekusi dipahami sebagai sarana percepatan pemulihan piutang melalui lelang, sementara titel eksekutorial menegaskan daya paksa sertipikat sebagai alat eksekusi.

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

Dokumen pertanahan pada eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya merujuk pada rangkaian dokumen pendaftaran tanah yang menggambarkan siapa pemegang hak (data yuridis) dan seperti apa objeknya (data fisik). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa buku tanah memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran, surat ukur memuat data fisik bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, sedangkan sertipikat berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang diterbitkan berdasarkan data pada buku tanah dan surat ukur. Dokumen pertanahan dalam eksekusi juga mencakup dokumen yang lahir dari perbuatan hukum di hadapan PPAT yang menjadi dasar pembebanan jaminan, terutama Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). UU Hak Tanggungan menempatkan APHT sebagai instrumen utama pembebanan, sedangkan SKMHT dipakai ketika pemberi hak belum dapat hadir atau diperlukan kuasa untuk membebankan, lalu diikuti pendaftaran agar Hak Tanggungan tercatat dan dapat

dibuktikan dengan sertipikat Hak Tanggungan. Literatur jurnal tentang peran PPAT menegaskan bahwa ketelitian PPAT pada tahap akta dan kelengkapan dokumen pendukung menjadi pintu awal untuk memastikan objek jaminan dan kewenangan para pihak sesuai syarat pembebanan. Catatan administrasi pada buku tanah juga termasuk dalam “dokumen pertanahan” yang perlu dibaca sejak awal, terutama catatan blokir/sita atau catatan sengketa yang membatasi perbuatan hukum atas bidang tanah. Permen ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 mengatur tata cara blokir dan sita sebagai tindakan administrasi yang menahan perubahan data untuk sementara waktu, sedangkan kajian jurnal menunjukkan pemblokiran berakibat pada terhambatnya peralihan dan pembebanan hak, karena pelayanan pertanahan menahan proses pemeliharaan data sampai statusnya jelas.

Penggugat dalam perkara ini (Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk) adalah Sumiyatun, warga Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak. Gugatan yang diajukan bersifat “pembatalan lelang”, sehingga posisi Penggugat ditempatkan sebagai pihak yang merasa haknya atas tanah dirugikan akibat rangkaian tindakan peralihan hak melalui lelang eksekusi. Objek sengketa berupa tanah $\pm 8.250 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, semula disebut sebagai milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11 atas nama Sumiyatun.

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

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

- 1) Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdampak langsung pada peralihan hak atas tanah yang sebelumnya “seolah-olah” telah berpindah kepada pemenang lelang. Pembatalan berfungsi sebagai dasar pemulihan keadaan (mengembalikan status hukum mendekati keadaan sebelum lelang), karena peralihan hak hasil lelang pada dasarnya bertumpu pada keabsahan dokumen pertanahan dan keabsahan prosedur lelang. Putusan PN Demak memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mencoret kepemilikan SHM No. 11 yang sudah tercatat atas nama pemenang lelang dan mengembalikannya kepada Penggugat sebagai pemilik sah, sehingga pemulihan itu dilakukan melalui pembetulan data pendaftaran tanah (buku tanah dan sertifikat).
- 2) Risalah lelang pada prinsipnya berkedudukan sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat lelang dan memiliki kekuatan pembuktian mengenai jalannya lelang (siapa pemenang, harga, syarat, dan tahapan administrasi yang dicatat). Risalah lelang sebagai alat bukti utama yang mencatat proses lelang, dengan kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil sepanjang syarat akta otentik terpenuhi. Pembatalan lelang oleh putusan pengadilan tidak selalu “menghapus” fakta bahwa lelang pernah dilaksanakan, tetapi membatasi fungsi risalah lelang sebagai dasar peralihan hak dan dasar tindakan lanjutan (balik nama, penguasaan fisik, permohonan pengosongan, atau pemanfaatan objek). Putusan PN Demak menjadikan risalah lelang tertentu sebagai identitas objek yang dibatalkan (Risalah Lelang Nomor 172/2011 tanggal 24

Februari 2011), lalu memerintahkan langkah administratif lanjutan agar akibat pembatalan dapat tertib.

- 3) Pembatalan lelang mengganggu mekanisme pelunasan piutang melalui hasil lelang. Piutang kreditur pada dasarnya bersumber dari perjanjian kredit, sedangkan lelang hanyalah cara pemenuhan yang dipilih ketika debitur wanprestasi. Ketika lelang dibatalkan, pelunasan yang bertumpu pada hasil lelang berpotensi tidak final dan dapat menimbulkan kebutuhan penyesuaian, hasil penjualan bisa dipersoalkan, distribusi dana dapat diperdebatkan, atau status jaminan perlu ditata kembali. Kajian tentang akibat pembatalan terhadap posisi bank sebagai pemegang Hak Tanggungan menunjukkan bahwa sengketa pembatalan dapat memengaruhi kedudukan bank serta langkah pemulihan yang harus ditempuh.
- 4) Status wanprestasi debitur pada dasarnya tidak otomatis “hilang” hanya karena lelang dibatalkan, karena dasar kewajiban debitur tetap berada pada perjanjian kredit. Pembatalan lelang lebih tepat dipahami sebagai koreksi atas cara pemenuhan (penjualan jaminan) yang dinilai tidak sah, bukan penghapusan utang. Penelitian mengenai sengketa lelang eksekusi Hak Tanggungan juga menyoroti bahwa perdebatan pasca pembatalan sering berpindah pada soal: apakah hasil lelang dianggap pernah melunasi, atau hubungan utang-piutang kembali terbuka karena dasar pemenuhannya dibatalkan. Dampak administratif pada jaminan mengikuti putusan yang memulihkan data pertanahan. Putusan PN Demak memerintahkan pencoretan kepemilikan atas nama pemenang lelang dan pengembalian kepada Penggugat, sehingga perubahan status sertifikat memengaruhi siapa yang secara sah dapat bertindak sebagai pemberi jaminan atau pihak yang bertanggung jawab atas beban jaminan pada objek tersebut.
- 5) Tanggung jawab kelembagaan biasanya dinilai dari standar kehati-hatian administrasi yang wajib dipenuhi pada tahap pemeriksaan persyaratan lelang dan pemeliharaan data pertanahan. Putusan PN Demak menegaskan pembatalan lelang karena aspek legalitas formal subjek dan objek tidak terpenuhi, lalu menghubungkannya langsung dengan kewajiban KPKNL menerbitkan surat pembatalan lelang.
- 6) Putusan juga menyebut jumlah biaya perkara sebesar Rp 3.930.500,00 dan mencantumkan rincian komponennya, yaitu: biaya pendaftaran Rp 30.000, biaya ATK Rp 50.000, biaya panggilan Rp 3.664.500, sumpah Rp 160.000, redaksi Rp 10.000, materai Rp 6.000, dan leges Rp 10.000, sehingga totalnya menjadi Rp 3.930.500,00. Rincian ini menunjukkan beban finansial yang dibebankan kepada Para Tergugat sekaligus memperjelas pos-pos biaya yang dihitung oleh pengadilan.

Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Dmk menunjukkan bahwa hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berdiri di atas dokumen pertanahan yang cacat tidak dapat dipertahankan sebagai dasar peralihan hak, sehingga konsekuensi hukumnya bukan hanya pembatalan lelang, melainkan juga pemulihan administrasi pertanahan dan penertiban administrasi lelang secara menyeluruh. Amar putusan tidak berhenti pada pernyataan “lelang batal” atas SHM No. 11 seluas 8.250 m² berdasarkan Risalah Lelang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011, tetapi juga memerintahkan KPKNL menerbitkan surat pembatalan lelang serta memerintahkan Kantor Pertanahan mencoret kepemilikan atas nama pemenang lelang dan mengembalikan pencatatan hak kepada Penggugat sebagai pemilik, sehingga peralihan hak hasil lelang dipulihkan pada keadaan semula dan risalah lelang kehilangan fungsi sebagai dasar balik nama.

Penilaian majelis yang menekankan tidak terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang mempertegas bahwa ketelitian atas keabsahan dokumen pertanahan menjadi syarat penting agar lelang menghasilkan kepastian, sebab ketika cacat dokumen terbukti, seluruh akibat turunan lelang, mulai dari status kepemilikan hingga administrasi pendaftaran, wajib dikoreksi melalui mekanisme yang diperintahkan pengadilan.

4. KESIMPULAN

- a. Pengaturan keabsahan dokumen pertanahan sebagai dasar lelang eksekusi Hak Tanggungan telah dibangun melalui keterkaitan UUPA dan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat sebagai alat bukti kuat, serta UU Hak Tanggungan yang memberi kekuatan eksekutorial untuk eksekusi melalui lelang. Namun, karena sistem publikasi negatif bertendensi positif masih membuka ruang gugatan, potensi cacat administratif/prosedural/substansial pada dokumen pertanahan dapat menggugurkan legalitas eksekusi, sehingga verifikasi dokumen harus dilakukan ketat sejak pembebanan jaminan hingga pelaksanaan lelang.
- b. Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan karena cacat dokumen pertanahan menunjukkan bahwa kekuatan eksekusi tetap bergantung pada sahnya objek dan tertib administrasi, sehingga peralihan hak hasil lelang tidak dapat dipertahankan dan harus dipulihkan melalui tindakan administratif berdasarkan putusan pengadilan. Putusan PN Demak No. 11/Pdt.G/2020/PN Dmk menegaskan pola pemulihan berlapis, yaitu lelang dinyatakan batal, KPKNL wajib menerbitkan surat pembatalan, BPN mencoret nama pemenang dan mengembalikan hak kepada pemilik semula, serta berdampak pada kreditur-debitur karena pelunasan tidak final dan penagihan/jaminan perlu ditata ulang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2023, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Agung Edy Wibowo, 2021, *Metodologi Penelitian Pegangan untuk Menulis Karya Ilmiah*, Penerbit Insania, Cirebon
- Albi Anggito dan Johan Setiawan, 2018, *Metodologi penelitian kualitatif*, Jejak Publisher, Sukabumi
- Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, 2021, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung
- C.S.T Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- D. Romi Sihombing, 2022, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Prenada Media, Bandung
- Frischa Natra Fitra, *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Dieksekusi Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tanpa*

-
- Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/Pdt/2017), *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 1, 2020
- Gentur Cahyo Setiono, Jaminan kebendaan dalam proses perjanjian kredit perbankan (tinjauan yuridis terhadap jaminan benda bergerak tidak berwujud), *Transparansi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2018
- H. M. Arba et al., 2021, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika (Bumi Aksara), Jakarta
- Hirsanuddin dan Sudiarto, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 9, No. 1, 2021
- Husnia Hilmi Wahyuni dan Purwanto, Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet, *Binamulia Hukum*, Vol. 13, No. 2, 2024
- I. Made Suwitra, Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Timor Leste Menurut Konstitusi Republik Demokratik Timor Leste Tahun 2002, *Jurnal Hukum Prasada*, Vol. 4, No. 1, 2017
- Indah Sari, Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1, 2017
- James Yoseph Palenewen, Faktor-faktor penyebab dalam penerbitan sertifikat asli tapi palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura, *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol. 1, No. 5, 2023
- Juli Asril, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, Vol. 4, No. 2, 2020
- Junaidi et al., 2023, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi
- Khofiyani Nida dan Ashif Az Zafi, Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang, *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 12, No. 2, 2020
- Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Gema Keadilan*, Vol. 7, No. 1, 2020
- Lusia Sulastri, Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 2, No. 1, 2015
- M. Kasir Ibrahim, 1994, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya

-
- Muhammad Affandi, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Lex Patrimonium*, Vol. 1, No. 1, 2022
- Muhammad Bakri, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*, Universitas Brawijaya Press, Malang
- Muhammad Zainal Abidin, Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitor, *Jurnal Notaire*, Vol. 1, No. 2, 2018
- Mutia Kanza et al., Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik, *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora*, Vol. 3, No. 3, 2024
- Novita Alya Maeda dan Achmad Irwan Hamzani, 2023, *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*, Penerbit NEM, Pekalongan
- Purwadi Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Reynaldi A. Dilapanga, Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 5, 2017
- Rio Hernando Sirait dan July Esther, Analisis yuridis perlindungan hukum debitur dalam pelelangan jaminan bank tidak sesuai prosedur, *Hukum dan Masyarakat Madani*, Vol. 15, No. 2, 2025
- Shinta Pangesti dan Prilly Priscilia Sahetapy, Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum Dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, *Tunas Agraria*, Vol. 6, No. 2, 2023
- Siti Mardiyati, Konstitusionalitas Perlindungan Data Pribadi sebagai Bagian dari Hak atas Rasa Aman, *Disiplin: Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum sumpah Pemuda*, Vol. 31, No. 3, 2025
- Supriadi Jufri et al., Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang, *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 4, No. 2, 2020
- Supriyono dan Putri Maha Dewi, Eksplorasi Filosofis Mengenai Dasar Pembuktian Hak Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia, *Journal of Innovation Research and Knowledge*, Vol. 4, No. 4, 2024
- Titie Syahnaz Natalia, Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya*, Vol. 16, No. 3, 2018