

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS
PERMASALAHAN PENERBITAN SERTIPIKAT TANAHNYA
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023)**

Imam Muhamad Shidiq, Susanto, Budi Kristian,

Magister Hukum Universitas Pamulang, Kota Tangerang Selatan

E-mail: imammsupam@gmail.com

Abstrak

Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan salah satu mekanisme yang diakui dalam sistem hukum Indonesia dan memberikan dasar hukum bagi pemenang lelang untuk memperoleh hak atas tanah. Dalam praktiknya, proses penerbitan sertipikat tanah hasil lelang masih menghadapi berbagai hambatan, terutama akibat adanya klaim hak dari pihak ketiga, meskipun pemenang lelang telah memperoleh haknya melalui proses lelang yang sah dan diperkuat oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas permasalahan penerbitan sertipikat tanah serta mengkaji implikasi hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023 terhadap proses pensertipikatan tanah hasil lelang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang diwujudkan melalui pengakuan Grosse Risalah Lelang sebagai alat bukti autentik peralihan hak, jaminan kepastian hukum atas hasil lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, serta perlindungan preventif dan represif melalui mekanisme administrasi maupun peradilan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023 memperkuat kedudukan hukum pemenang lelang dengan menegaskan kewajiban Kantor Pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan melanjutkan proses penerbitan sertipikat atas dasar Grosse Risalah Lelang. Penelitian ini menegaskan bahwa kepastian hukum bagi pemenang lelang tidak hanya ditentukan oleh keabsahan pelaksanaan lelang, tetapi juga oleh konsistensi pelaksanaan putusan pengadilan dalam administrasi pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik.

Kata kunci: Pemenang Lelang, Grosse Risalah Lelang, Perlindungan Hukum, Sertipikat Tanah, Kepastian Hukum.

Abstract

The transfer of land rights via auction is a recognized mechanism within the Indonesian legal system, providing a legal basis for auction winners to acquire land rights. In practice, however, the process of issuing land certificates following an auction often encounters obstacles particularly due to third-party claims even when the winner has acquired rights through a lawful auction process reinforced by a final and binding court judgment. This study aims to analyze the forms of legal protection available to auction winners regarding land certificate issuance issues and to examine the legal implications of Supreme Court Decision Number 441 PK/PDT/2023 on the land certification process for auction-acquired properties. The study employs a normative legal research method, utilizing statutory, conceptual, and case-based approaches. Legal materials were analyzed qualitatively through a literature review of relevant laws, legal doctrines, and court rulings. The findings indicate that legal protection for auction winners is realized through the recognition of the Grosse Risalah Lelang (Auction Minutes Deed) as authentic evidence of the transfer of rights, the guarantee of legal certainty regarding auctions conducted in accordance with

statutory regulations, and the provision of preventive and repressive protections through both administrative and judicial mechanisms. Supreme Court Decision Number 441 PK/PDT/2023 strengthens the legal standing of auction winners by affirming the Land Office's obligation to execute final and binding court judgments and to proceed with certificate issuance based on the Grosse Risalah Lelang. The study concludes that legal certainty for auction winners depends not only on the validity of the auction execution but also on the consistent implementation of court judgments within land administration as a form of legal protection for parties acting in good faith.

Keywords: Auction Winner, Grosse Risalah Lelang, Legal Protection, Land Certificate, Legal Certainty.

A. Pendahuluan

Peralihan hak atas tanah melalui mekanisme lelang merupakan salah satu cara perolehan hak yang diakui dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Berbeda dengan peralihan hak melalui jual beli biasa yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), peralihan hak melalui lelang dibuktikan dengan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik dan menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme eksekusi terhadap objek jaminan atau aset tertentu, tetapi juga menjadi instrumen yang memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak secara sah melalui proses lelang.

Kepastian hukum tersebut merupakan konsekuensi dari asas legalitas dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem pendaftaran tanah nasional dibangun untuk memberikan kepastian hukum mengenai status hak, subjek hak, dan objek hak atas tanah melalui penyelenggaraan administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan.¹

Namun demikian, kepastian hukum yang secara normatif dijamin oleh peraturan perundang-undangan tersebut tidak selalu terwujud dalam praktik. Tidak sedikit pemenang lelang yang telah memenuhi seluruh kewajiban hukum, termasuk melunasi harga lelang dan memperoleh Grosse Risalah Lelang, masih menghadapi hambatan ketika mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Hambatan tersebut umumnya muncul akibat adanya klaim kepemilikan dari pihak ketiga, tumpang tindih penguasaan tanah, maupun sengketa yang berkaitan dengan

¹ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

riwayat hak atas objek yang telah dilelang. Kondisi demikian menimbulkan paradoks hukum, karena di satu sisi negara mengakui keabsahan hasil lelang, sedangkan di sisi lain pelaksanaan administrasi pertanahan belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang sebagai pihak yang memperoleh hak secara sah.

Persoalan tersebut pada hakikatnya tidak hanya berkaitan dengan aspek administrasi pertanahan, melainkan juga menyangkut perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik (*good faith purchaser*). Dalam doktrin hukum perdata maupun hukum pertanahan, pihak yang memperoleh hak melalui mekanisme yang sah dan memenuhi seluruh persyaratan hukum semestinya memperoleh perlindungan hukum dari negara. Perlindungan tersebut tidak berhenti pada pengakuan terhadap keabsahan proses lelang, tetapi juga harus diwujudkan melalui jaminan bahwa hak yang telah diperoleh dapat direalisasikan secara efektif melalui proses pendaftaran tanah.²

Dalam praktik, hambatan terhadap penerbitan sertifikat tanah hasil lelang sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang. Padahal, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA. Sertifikat sebagai tanda bukti hak bukan hanya memiliki fungsi administratif, tetapi juga berfungsi memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, keterlambatan maupun penolakan proses pensertipikatan yang tidak didasarkan pada alasan hukum yang sah berpotensi mengurangi efektivitas perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

Permasalahan tersebut semakin kompleks apabila sengketa mengenai objek lelang telah diselesaikan melalui proses peradilan dan bahkan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Secara teoritis, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki kekuatan mengikat (*res judicata pro veritate habetur*) sehingga wajib dihormati dan dilaksanakan oleh setiap pihak, termasuk instansi pemerintah yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan tersebut. Akan tetapi, dalam praktik administrasi pertanahan masih ditemukan kondisi di mana pelaksanaan putusan pengadilan tidak serta-merta diikuti dengan penyelesaian proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Fenomena inilah yang menjadi salah satu persoalan mendasar dalam penelitian ini.

² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, edisi khusus, Cetakan Pertama (Surabaya: Penerbit Peradaban, 2007), hlm. 2–5.

Objek penelitian ini berangkat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023 yang memiliki karakteristik berbeda dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya. Dalam perkara tersebut, sengketa kepemilikan atas objek tanah telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap melalui mekanisme Peninjauan Kembali. Akan tetapi, meskipun sengketa yuridis telah selesai, pemenang lelang masih menghadapi kendala dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberhasilan memperoleh putusan pengadilan belum tentu diikuti oleh terwujudnya kepastian hukum dalam pelaksanaan administrasi pertanahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Bentuk Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas permasalahan penerbitan Sertipikat tanah;
2. Bagaimana Implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023 terhadap proses penerbitan Sertipikat tanah bagi pemenang lelang;

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas permasalahan penerbitan Sertipikat tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023 terhadap proses penerbitan Sertipikat tanah bagi pemenang lelang.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji berbagai ketentuan hukum yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang, pendaftaran tanah, dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023 dengan menitikberatkan pada *ratio decidendi* sebagai dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan

sengketa. Adapun pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep perlindungan hukum, kepastian hukum, dan keadilan berdasarkan doktrin serta pendapat para ahli hukum.³

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan objek penelitian. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku, artikel ilmiah, hasil penelitian, jurnal, dan doktrin hukum yang relevan, sedangkan bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, ensiklopedia, serta sumber referensi lain yang mendukung penelitian.⁴

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Selanjutnya, seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis melalui penafsiran terhadap norma hukum, sinkronisasi antarperaturan perundang-undangan, serta analisis terhadap *ratio decidendi* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023. Analisis dilakukan dengan menghubungkan ketentuan hukum positif, doktrin hukum, dan pertimbangan hakim guna memperoleh argumentasi hukum yang komprehensif mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

D. Hasil dan Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Permasalahan Penerbitan Sertipikat Tanah.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang pada hakikatnya merupakan bagian dari upaya negara dalam menjamin kepastian hukum atas hak yang diperoleh melalui mekanisme yang sah menurut peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum Indonesia, lelang tidak hanya dipandang sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, tetapi juga sebagai mekanisme peralihan hak yang dilaksanakan oleh pejabat umum berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh negara. Oleh karena itu, setiap pihak yang

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-14 (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 133–203.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-17 (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 12–15.

memperoleh objek melalui lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan hukum pada prinsipnya berhak memperoleh perlindungan hukum terhadap hak yang diperolehnya.⁵

Perlindungan hukum tersebut menjadi penting karena tujuan akhir dari pelaksanaan lelang bukan semata-mata terjadinya transaksi jual beli secara sah, melainkan terwujudnya kepastian hukum atas hak yang diperoleh pemenang lelang. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang memberikan jaminan mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang harus dipahami secara menyeluruh, mulai dari pengakuan atas keabsahan proses lelang hingga terlaksananya pendaftaran peralihan hak melalui penerbitan sertifikat tanah.⁶

Perlindungan hukum dalam konteks tersebut tidak dapat dipisahkan dari tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua ketentuan tersebut menempatkan kepastian hukum sebagai tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui pemberian alat bukti hak berupa sertifikat. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sesungguhnya merupakan bagian integral dari sistem pendaftaran tanah nasional, karena hak yang diperoleh melalui mekanisme lelang hanya akan memperoleh kepastian hukum secara sempurna setelah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah atas nama pemenang lelang. Dalam perspektif tersebut, penerbitan sertifikat bukan sekadar prosedur administratif, melainkan merupakan bentuk konkret perlindungan hukum yang diberikan negara terhadap hak keperdataan warga negara.

Dari perspektif hukum perdata, pemenang lelang yang memperoleh objek melalui prosedur yang sah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik (*good faith purchaser*). Itikad baik tidak hanya dimaknai sebagai ketidaktahuan terhadap adanya cacat hukum atas objek yang diperoleh, tetapi juga sebagai adanya kehendak yang jujur dan kepatuhan terhadap seluruh prosedur hukum yang berlaku. Oleh karena itu, pihak yang

⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, Pasal 1 angka 1.

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3.

memperoleh hak melalui mekanisme lelang, membayar harga lelang, serta menerima Risalah Lelang sebagai bukti autentik pada dasarnya telah memenuhi unsur pembeli yang beritikad baik dan berhak memperoleh perlindungan hukum dari negara.⁷

Kedudukan hukum pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik juga diperkuat oleh ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara memberikan jaminan terhadap keabsahan hasil lelang dan melindungi pihak yang memperoleh hak melalui mekanisme tersebut. Dengan demikian, keberatan atau klaim dari pihak lain tidak serta-merta dapat menghilangkan hak pemenang lelang sepanjang pelaksanaan lelang dilakukan secara sah.⁸

Dalam pelaksanaan lelang, alat bukti yang menjadi dasar perolehan hak bagi pemenang lelang adalah Grosse Risalah Lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, setiap pelaksanaan lelang wajib dibuatkan Risalah Lelang oleh pejabat lelang sebagai akta autentik. Selanjutnya, Pasal 93 peraturan yang sama memberikan hak kepada pihak yang berkepentingan untuk memperoleh kutipan, salinan, atau Grosse Risalah Lelang yang dapat digunakan untuk kepentingan balik nama dan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa Grosse Risalah Lelang memiliki fungsi tidak hanya sebagai bukti pelaksanaan lelang, tetapi juga sebagai dasar yuridis untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁹

Kedudukan Grosse Risalah Lelang sebagai dasar peralihan hak juga sejalan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa pemindahan hak melalui lelang dapat didaftarkan dengan dibuktikan oleh Risalah Lelang tanpa memerlukan akta PPAT. Dengan demikian, secara normatif tidak terdapat keraguan mengenai kekuatan hukum Risalah Lelang sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah.¹⁰

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 41–43.

⁸ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 25.

⁹ Ibid., Pasal 87 dan Pasal 93.

¹⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

Kekuatan pembuktian Grosse Risalah Lelang sebagai akta autentik menunjukkan bahwa negara telah menyediakan instrumen hukum yang memadai untuk menjamin legalitas peralihan hak melalui lelang. Oleh karena itu, sepanjang tidak terdapat putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang atau menyatakan Risalah Lelang tidak sah, maka dokumen tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sempurna sesuai ketentuan hukum acara perdata. Konsekuensinya, Grosse Risalah Lelang tidak hanya berfungsi sebagai bukti telah dilaksanakannya lelang, tetapi juga menjadi dasar yuridis yang menghubungkan hukum lelang dengan sistem administrasi pertanahan dalam proses pendaftaran peralihan hak.¹¹

Namun demikian, dalam praktik administrasi pertanahan masih sering ditemukan hambatan dalam proses penerbitan sertifikat tanah hasil lelang. Hambatan tersebut umumnya berupa adanya klaim kepemilikan dari pihak ketiga, sengketa mengenai riwayat hak atas tanah, maupun adanya permohonan hak lain atas bidang tanah yang sama. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang karena meskipun secara normatif telah memiliki dasar perolehan hak yang sah, hak tersebut belum dapat direalisasikan secara penuh melalui penerbitan sertifikat tanah.¹²

Keberadaan hambatan administratif dalam proses penerbitan sertifikat tanah menunjukkan bahwa kepastian hukum yang dijamin secara normatif belum selalu diikuti oleh kepastian dalam implementasi. Dalam negara hukum, kepastian hukum tidak hanya diukur dari tersedianya norma yang mengatur suatu hak, tetapi juga dari kemampuan negara mewujudkan norma tersebut melalui tindakan administrasi yang efektif. Oleh karena itu, apabila pemenang lelang yang telah memenuhi seluruh persyaratan hukum masih menghadapi penundaan atau hambatan tanpa dasar hukum yang jelas, maka perlindungan hukum yang diberikan negara belum terlaksana secara optimal.

Permasalahan yang demikian tampak dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini. Penggugat memperoleh dua bidang tanah melalui lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta III pada tanggal 8 Agustus 2012 dan dibuktikan dengan Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012. Akan tetapi, ketika mengajukan permohonan pensertipikatan,

¹¹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cetakan ke-5, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 282–287.

¹² Marliyanti Praja Kusuma, *Perlindungan Hukum Untuk Pemenang Lelang Hak Tanggungan Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022, hlm. 2–3.

proses tersebut menghadapi hambatan karena adanya klaim pihak lain yang mendasarkan haknya pada Verponding Nomor 20102 dan sedang mengajukan permohonan hak atas tanah pada bidang yang sama. Kondisi tersebut kemudian berkembang menjadi sengketa yang berlanjut hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung.¹³

Dari perspektif teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terdiri atas perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui pengaturan prosedur lelang, penerbitan Risalah Lelang sebagai akta autentik, dan jaminan bahwa lelang yang sah tidak dapat dibatalkan. Adapun perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan ketika hak pemenang lelang mengalami gangguan akibat klaim pihak lain atau tindakan administratif yang bertentangan dengan hukum.¹⁴

Dalam perkara ini, perlindungan represif diwujudkan melalui proses litigasi yang berujung pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/PDT/2023. Putusan tersebut pada akhirnya mengakui keabsahan Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012 dan menegaskan kedudukan hukum Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek lelang. Dengan demikian, secara yuridis sengketa mengenai hak atas tanah telah memperoleh kepastian hukum melalui putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut, penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tidak dapat diukur semata-mata dari sah atau tidaknya pelaksanaan lelang maupun kemenangan dalam proses litigasi. Ukuran utama efektivitas perlindungan hukum terletak pada kemampuan sistem hukum untuk mengubah pengakuan normatif menjadi pengakuan administratif melalui penerbitan sertipikat hak atas tanah. Dengan kata lain, keberhasilan perlindungan hukum baru tercapai apabila terdapat kesinambungan antara hukum lelang, hukum pertanahan, dan pelaksanaan putusan pengadilan sehingga hak yang telah diperoleh secara sah dapat diwujudkan dalam bentuk hak yang terdaftar dan memperoleh kepastian hukum.

Pandangan tersebut menunjukkan bahwa hubungan antara hukum lelang dan hukum pertanahan tidak dapat diposisikan sebagai dua rezim hukum yang berdiri sendiri, melainkan

¹³ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 441 PK/PDT/2023.

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm.

sebagai satu kesatuan sistem yang saling melengkapi dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang. Oleh karena itu, setiap hambatan administratif yang tidak memiliki dasar hukum setelah adanya kepastian mengenai status hak berpotensi mengurangi efektivitas perlindungan hukum yang seharusnya dijamin oleh negara.

2. Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/Pdt/2023 Terhadap Proses Penerbitan Sertipikat Tanah.

Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) merupakan salah satu instrumen hukum yang memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum para pihak yang bersengketa. Dalam negara hukum, putusan pengadilan tidak hanya berfungsi menyelesaikan sengketa keperdataan, tetapi juga melahirkan akibat hukum yang wajib dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak maupun instansi pemerintah yang berkaitan dengan objek sengketa. Oleh karena itu, keberadaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki arti penting dalam menjamin terlaksananya asas kepastian hukum, khususnya apabila amar putusan tersebut berkaitan dengan status kepemilikan hak atas tanah.¹⁵

Putusan hakim pada hakikatnya tidak hanya berfungsi sebagai instrumen penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai sarana mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pencari keadilan. Oleh karena itu, kualitas suatu putusan tidak hanya diukur dari kesesuaiannya dengan norma hukum, tetapi juga dari kemampuannya memberikan penyelesaian yang dapat diimplementasikan secara efektif dalam praktik. Pandangan ini menunjukkan bahwa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap harus memiliki daya guna dalam menyelesaikan seluruh akibat hukum yang timbul, termasuk dalam bidang administrasi pertanahan.¹⁶

Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, proses penerbitan sertipikat hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dari data yuridis yang menjadi dasar pembuktian hak. Ketika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah, penyelesaiannya berada dalam kewenangan lembaga peradilan. Oleh karena itu, apabila sengketa tersebut telah diputus melalui putusan

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013), hlm. 231–235.

¹⁶ Oksidelfa Yanto, "Peranan Hakim Dalam Pemberantasan Tindak Pidana Narkoba Melalui Putusan Yang Berkeadilan," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 6, No. 2, 2017, hlm. 259–278.

yang berkekuatan hukum tetap, maka putusan tersebut menjadi dasar hukum yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan administrasi pertanahan. Dengan kata lain, kepastian hukum yang dihasilkan melalui proses peradilan harus diimplementasikan dalam bentuk tindakan administratif sehingga tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat tercapai.¹⁷

Kepastian hukum yang lahir dari putusan pengadilan pada hakikatnya tidak berhenti pada aspek deklaratif mengenai siapa yang berhak atas suatu objek hak, melainkan harus diwujudkan melalui tindakan administratif yang memberikan akibat hukum secara nyata. Dalam konteks pendaftaran tanah, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan bagian dari data yuridis yang harus menjadi dasar pertimbangan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Oleh karena itu, implementasi putusan pengadilan melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan manifestasi dari asas kepastian hukum sekaligus bentuk perlindungan hukum yang diberikan negara kepada pemegang hak.¹⁸

Dalam perkara yang menjadi objek penelitian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/Pdt/2023 pada pokoknya memberikan kepastian hukum mengenai keabsahan perolehan hak Penggugat atas objek tanah yang diperoleh melalui mekanisme lelang. Putusan tersebut menegaskan bahwa Grosse Risalah Lelang Nomor 227/2012 merupakan dasar perolehan hak yang sah, sekaligus menolak dalil yang diajukan oleh pihak lawan mengenai dasar penguasaan objek sengketa. Dengan demikian, putusan tersebut tidak hanya menyelesaikan sengketa keperdataan para pihak, tetapi juga memberikan kepastian mengenai status hukum objek tanah yang menjadi dasar permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Dari sudut pandang hukum administrasi, kepastian mengenai status hukum objek tanah tersebut menjadi titik awal bagi penyelenggara administrasi pertanahan untuk melakukan penilaian terhadap terpenuhinya persyaratan yuridis dalam proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/Pdt/2023 tidak hanya mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang bersengketa, tetapi juga memiliki

¹⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3.

¹⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 5 ayat (1); Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 23.

relevansi administratif karena menjadi dasar hukum yang harus dipertimbangkan dalam setiap tindakan pemerintahan yang berkaitan dengan objek tanah yang disengketakan. Pengabaian terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta mengurangi efektivitas perlindungan hukum yang menjadi tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah.¹⁹

Dari perspektif hukum acara perdata, putusan Peninjauan Kembali merupakan upaya hukum luar biasa yang putusannya bersifat final dan mengikat. Setelah putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, sengketa mengenai pokok perkara pada prinsipnya telah berakhir sehingga tidak lagi terdapat ketidakpastian mengenai hubungan hukum para pihak. Asas *res judicata pro veritate habetur* mengandung makna bahwa putusan hakim harus dianggap benar dan mengikat sampai terdapat dasar hukum yang menentukan sebaliknya. Oleh karena itu, putusan yang telah berkekuatan hukum tetap harus menjadi pedoman dalam pelaksanaan tindakan hukum maupun tindakan administrasi yang berkaitan dengan objek sengketa.²⁰

Implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/Pdt/2023 terhadap proses penerbitan sertifikat tanah terletak pada lahirnya kepastian mengenai data yuridis objek tanah yang akan didaftarkan. Salah satu unsur terpenting dalam proses pendaftaran tanah adalah kepastian mengenai subjek hak dan dasar perolehan hak. Ketika kedua unsur tersebut telah dipastikan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka secara yuridis hambatan yang sebelumnya timbul akibat sengketa kepemilikan telah memperoleh penyelesaian. Dengan demikian, proses administrasi pertanahan seharusnya tidak lagi didasarkan pada asumsi adanya sengketa yang belum selesai, melainkan berpedoman pada keadaan hukum sebagaimana telah ditetapkan dalam putusan pengadilan.

Hal tersebut sejalan dengan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penyelenggaraan administrasi pertanahan yang tertib dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam konteks tersebut, penerbitan sertifikat hak atas tanah bukan hanya merupakan

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 68–73.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013), hlm. 241–245.

kegiatan administratif, melainkan merupakan bentuk konkret pelaksanaan kepastian hukum yang telah diperoleh melalui mekanisme peradilan. Oleh karena itu, apabila putusan pengadilan telah memastikan kedudukan hukum pemohon sebagai pemegang hak yang sah, maka proses penerbitan sertifikat menjadi konsekuensi hukum yang logis dari putusan tersebut.

Namun demikian, penelitian ini menunjukkan bahwa dalam praktik masih terdapat kondisi di mana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap belum sepenuhnya diikuti oleh penyelesaian administrasi pertanahan. Hambatan tersebut dapat disebabkan oleh adanya kehati-hatian administratif, adanya klaim baru dari pihak lain, maupun pertimbangan teknis dalam proses pendaftaran tanah. Meskipun kehati-hatian administratif merupakan bagian dari prinsip penyelenggaraan pemerintahan yang baik, penerapannya tidak boleh mengesampingkan kepastian hukum yang telah ditetapkan oleh putusan pengadilan. Apabila tindakan administratif terus menunda pelaksanaan akibat hukum dari putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tanpa dasar hukum yang jelas, maka tujuan perlindungan hukum justru berpotensi tidak tercapai.²¹

Dalam perspektif penyelenggaraan pemerintahan yang baik (*good governance*), tindakan administratif yang dilakukan oleh instansi pertanahan harus didasarkan pada asas kepastian hukum, kecermatan, dan profesionalitas. Kehati-hatian administratif memang diperlukan untuk menghindari kesalahan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, namun kehati-hatian tersebut tidak boleh dimaknai sebagai alasan untuk menunda pelaksanaan putusan pengadilan tanpa dasar hukum yang jelas. Sebaliknya, tindakan administrasi harus mampu mencerminkan keseimbangan antara prinsip kehati-hatian dengan kewajiban memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sebagai penerima hak.²²

Dalam perspektif teori kepastian hukum, hukum tidak hanya menuntut adanya norma yang mengatur suatu hak, tetapi juga menuntut adanya konsistensi dalam penerapan norma tersebut oleh seluruh penyelenggara negara. Kepastian hukum akan kehilangan maknanya apabila hak yang telah dinyatakan sah melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tidak dapat diwujudkan dalam praktik administrasi. Oleh karena itu, efektivitas suatu

²¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2-8.

²² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 10 mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik.

sistem peradilan tidak hanya diukur dari kemampuannya menghasilkan putusan yang memberikan kepastian hukum, tetapi juga dari kemampuan putusan tersebut untuk diimplementasikan secara nyata melalui tindakan administrasi yang memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Dalam konteks pertanahan, implementasi tersebut diwujudkan melalui proses penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai bentuk pengakuan negara terhadap hak yang telah dipastikan melalui putusan pengadilan. Dengan demikian, sinkronisasi antara lembaga peradilan dengan penyelenggara administrasi pertanahan merupakan prasyarat bagi terwujudnya perlindungan hukum yang efektif terhadap pemenang lelang serta kepastian hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.²³

Berdasarkan hasil analisis, penulis berpendapat bahwa implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/Pdt/2023 tidak terbatas pada penyelesaian sengketa keperdataan antara para pihak, tetapi juga melahirkan konsekuensi hukum dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Putusan tersebut memberikan kepastian mengenai status hukum objek tanah dan dasar perolehan hak yang selanjutnya harus menjadi landasan bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut, penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tidak hanya ditentukan oleh keberhasilan memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, tetapi juga oleh konsistensi penyelenggara administrasi pertanahan dalam mengimplementasikan akibat hukum dari putusan tersebut. Dengan demikian, harmonisasi antara sistem peradilan, sistem hukum pertanahan, dan sistem administrasi pemerintahan merupakan prasyarat utama bagi terwujudnya kepastian hukum yang memberikan perlindungan nyata kepada pemenang lelang.

²³ Muhamad Iqbal Susanto dan Wawan Supriyatna, "Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights," *International Journal of Arts and Social Science*, Vol. 3, No. 3, 2020, hlm. 354–361.

E. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas permasalahan penerbitan sertifikat tanah pada dasarnya telah diatur dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan lelang dan pendaftaran tanah. Perlindungan tersebut tercermin melalui pengakuan terhadap keabsahan pelaksanaan lelang, kedudukan Grosse Risalah Lelang sebagai akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak, serta jaminan kepastian hukum bagi pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik. Namun demikian, perlindungan hukum tersebut belum sepenuhnya efektif apabila hak yang diperoleh melalui lelang belum dapat direalisasikan dalam bentuk penerbitan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tidak hanya dimaknai sebagai pengakuan atas sahnya pelaksanaan lelang, tetapi juga mencakup kewajiban negara untuk memberikan kepastian hukum melalui penyelenggaraan administrasi pertanahan yang mampu menjamin terlaksananya pendaftaran hak secara efektif.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 441 PK/Pdt/2023 memberikan implikasi hukum yang signifikan terhadap proses penerbitan sertifikat tanah karena putusan tersebut telah memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan objek tanah yang diperoleh melalui mekanisme lelang. Dengan berkekuatan hukum tetapnya putusan tersebut, sengketa mengenai dasar perolehan hak telah memperoleh penyelesaian secara yuridis sehingga menjadi dasar yang harus diperhatikan dalam proses administrasi pertanahan. Implikasi hukum putusan tersebut tidak hanya mengikat para pihak yang bersengketa, tetapi juga menjadi landasan bagi penyelenggara administrasi pertanahan dalam melaksanakan penerbitan sertifikat hak atas tanah sepanjang persyaratan administratif lainnya telah dipenuhi. Dengan demikian, efektivitas perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hanya dapat terwujud apabila terdapat harmonisasi antara putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan pelaksanaan administrasi pertanahan sehingga kepastian hukum tidak berhenti pada tataran normatif, tetapi benar-benar diwujudkan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Bachtiar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: Unpam Press.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cetakan ke-5. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2021. *Pengantar Ilmu Hukum*. Edisi Revisi. Cetakan ke-15. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2021. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Cetakan ke-16. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2013. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. Jakarta: Intermasa.

2. Jurnal

- Susanto, Muhamad Iqbal, dan Wawan Supriyatna. 2020. "Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights." *International Journal of Arts and Social Science*, Vol. 3, No. 3, hlm. 354–361.
- Yanto, Oksidelfa. 2017. "Peranan Hakim Dalam Pemberantasan Tindak Pidana Narkoba Melalui Putusan Yang Berkeadilan." *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 6, No. 2, hlm. 259–278.

3. Tesis

- Kusuma, Marliyanti Praja. 2022. *Perlindungan Hukum Untuk Pemenang Lelang Hak Tanggungan Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Tesis. Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.

4. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

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

5. Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 441 PK/PDT/2023.