

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN  
PENDAFTARAN TANAH (SKPT) DALAM PROSES  
PELELANGAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH**



**TESIS**

**Diajukan Sebagai Persyaratan Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M. Kn) Pada Program Studi  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Disusun Oleh :**

**NAMA : Muhammad Refsi Biyen Alfayed**

**NIM : 02022682125010**

**Dosen Pembimbing Tesis:**

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum**
- 2. Amin Mansur, S.H., M.H**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2023**

**TESIS**

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN  
TANAH (SKPT) DALAM PROSES PELELANGAN  
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH**

Oleh:

**Muhammad Refsi Biyen Alfayed  
02022682125010**


**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis  
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Selasa, Tanggal 30 Mei 2023**

**Palembang, Juni 2023**

**Menyetujui,**

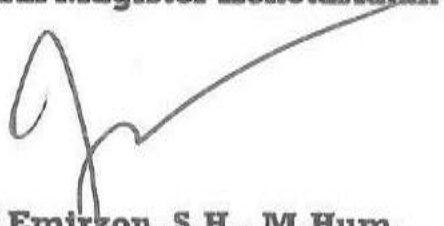
**Dosen Pembimbing I**

**Dosen Pembimbing II**

  
**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196311111990011001**

  
**Amin Mansur, S.H., M.H.**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

  
**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19660617199001100**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

  
**Dr. Febrian, S.H., M.S**  
**NIP. 19620131198903100**

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

<b>Nama</b>	: <b>Muhammad Refsi Biyen Alfayed</b>
<b>NIM</b>	: <b>02022682125010</b>
<b>Alamat</b>	: <b>Jl.PDAM Tirta Musi no.888, Bukit Lama, Ilir Barat 1</b>
<b>Asal Instansi</b>	: <b>Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya</b>

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainya sesuai dengan norma hukum berlaku.

Palembang, Juni 2023  
Yang membuat pernyataan



**Muhammad Refsi Biyen Alfayed**  
NIM. 02022682125006

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:**

**Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah  
(SKPT) Dalam Proses Pelelangan Sertifikat Hak Atas Tanah**

**Diajukan Oleh:**

**NAMA : Muhammad Refsi Biyen Alfayed  
NIM : 02022682125010**


**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi  
Secara Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan**

**Menyetujui,**

**Dosen Pembimbing**

**Dosen Pembimbing II,**

  
**Dr. Firman Munfago, S.H., M.Hum**  
**NIP. 19620131198903100**

  
**Amin Mansur, S.H., M.H**

**Tesis ini telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program Studi  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya  
Dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang  
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

  
**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 1966061719900110**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS:**

**Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah  
(SKPT) Dalam Proses Pelelangan Sertifikat Hak Atas Tanah**

**Disusun Oleh:**

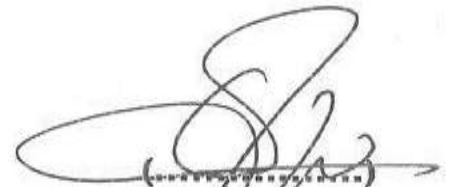
**NAMA : Muhammad Refsi Biyen Alfayed  
NIM : 02022682125010**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus  
pada hari Selasa, Tanggal 30 Mei 2023 serta telah diperbaiki  
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

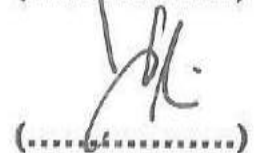
**Ketua: Dr. Firman Muntago S.H.,M.Hum**



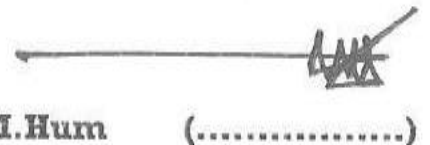
**Sekretaris : Amin Mansur, S.H.,M.H**



**Anggota 1 : Dr. Febrian, S.H., M.S**



**Anggota 2: Dr. Saut Parulian Panjaitan,S.H.,M.Hum**



## UCAPAN TERIMAKASIH

Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Allah SWT yang paling mulia atas nikmat dan karunia yang sangat luar biasa sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini, serta sholawat dan syukur senantiasa saya limpahkan kepada junjungan besar Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya;
2. Kedua orang tua yang selama ini tiada hentinya selalu mendoakan, memberikan dukungan, motivasi, serta nasihat yang sangat berguna kepada penulis untuk menempuh jalan kehidupan yang di ridhoi Allah SWT;
3. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;



6. Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum selaku pembimbing akademik penulis;
9. Dr. Firman Muntaqo, S.H.M.Hum selaku pembimbing utama yang telah bersedia membimbing saya dan memberikan nasihat-nasihat serta pengarahan yang sangat berguna;
10. Amin Mansur S.H.,M.H selaku pembimbing kedua yang telah bersedia membimbing penulisan tesis ini sampai dengan selesai;
11. Seluruh staff akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan informasi administrasi akademik kepada penulis;
12. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan Tahun 2021;
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam penulisan Tesis ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian Tesis dan pihak-pihak yang telah

mendukung serta mendoakan penulis, semoga Tuhan Yang  
Maha Esa membalas jasa dan amal baik semua pihak.

Palembang, Juni 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Muhammad Refsi Biyen Alfayed', with a large, stylized initial 'M'.

**Muhammad Refsi Biyen Alfayed**

NIM. 0202268212505010



## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

*“never give up”*

*Tesis ini penulis persembahkan  
kepada :*

- ❖ Kedua orang tua*
- ❖ Keluarga*
- ❖ Sahabat Seperjuangan*
- ❖ Almamater yang kebanggakan*

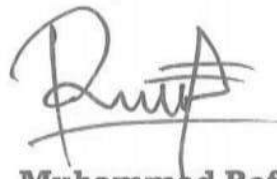
## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini. Penulisan tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dengan judul tesis "**Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Dalam Proses Pelelangan Sertifikat Hak Atas Tanah**"

Dalam menyusun tesis ini penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu mohon kiranya segala kekurangan yang ada dapat memberikan kritik dan saran yang membangun agar tesis ini dapat memberikan kontribusi yang baik dan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang kenotariatan serta bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi para pembaca.

Palembang, Mei 2023

Penulis,



**Muhammad Refsi Biyen Alfayed**  
NIM. 0202268212505006

## ABSTRAK

### Abstrak

Surat keterangan pendaftaran tanah, salah satu bentuk output layanan pertanahan yang masih asing didengar namun memiliki fungsi dan kedudukan yang cukup vital. Surat keterangan pendaftaran tanah, berguna sebagai pemberi informasi dan pemutakhiran data pertanahan yang berfungsi sebagai alat bukti yuridis yang berisi keterangan data pertanahan terbaru. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini bagaimana karakteristik dan kedudukan hukum SKPT dalam proses pelelangan *sertifikat* hak atas tanah study kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2836/K/PDT/2009 serta bagaimana prosedur dan persyaratan pelaksanaan pada balai lelang terkait pelaksanaan lelang sertifikat hak tanah. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan berdasar undang-undang, filsafat, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian ini didukung dengan menggunakan teori Kepastian Hukum, Administrasi, Penegakan Hukum dan Teori Pelaksanaan Lelang. Pembahasan penelitian ini berfokus pada tanah yang menjadi salah satu asset yang memiliki nilai ekonomis dan dapat digunakan oleh siapa saja yang berhak menguasai dan memanfaatkan tanah di atasnya. Tanah juga menjadi salah satu benda yang dapat dialihkan dan salah satu bentuk peralihannya adalah lelang. Kepemilikan dan penguasaan akan tanah harus di ikuti dengan bukti kepemilikan data yuridis yang menggambarkan hubungan keperdataan antara pemilik dengan tanah yang dikuasainya.

Kesimpulan dari penelitian ini menegaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang akan ada serangkaian prosedur yang ditempuh, dan pemenuhan berkas persyaratan lelang yang wajib dilengkapi. Penggunaan SKPT dalam pelaksanaan lelang sangat diperlukan sebagai salah satu media mitigasi risiko permasalahan yang mungkin akan timbul di kemudian hari. Informasi dalam SKPT berupa gugatan/perkara, catatan sita, maupun blokir atas bidang tanah tersebut, menjadi dasar bagi Pelelang untuk mengambil keputusan atas pelaksanaan lelangnya.

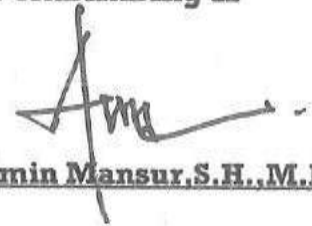
**Kata Kunci:** Pelelangan; SKPT:

**Pembimbing I**



**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum**  
**NIP. 19620131198903100**

**Pembimbing II**



**Amin Mansur, S.H., M.H**

**Mengetahui,**  
**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196606071990011001**

## ABSTRACT

### Abstract

The land registration certificate is one form of land service output that is still unfamiliar to many people but has a function and vital position. The certificate serves as an information provider and updating of land data, functioning as a juridical evidence tool containing the latest land data information. The problem raised in this research is how the characteristics and position of the land registration certificate (SKPT) in the process of auctioning land right certificates, a case study of the Supreme Court Decision No. 2836/K/PDT/2009, and what are the procedures and requirements for the implementation of land auctions at auction houses related to the implementation of land certificate auctions. This research is a normative study using a legal, philosophical, scientific work, book, and journal approach related to the research theme. This study uses primary, secondary, and tertiary legal materials. This research is supported by the theory of Legal Certainty, Administration, Law Enforcement, and Auction Implementation. This study discusses land, which is one of the assets that has economic value and can be used by anyone who has the right to own and use it. Land is also one of the objects that can be transferred, and one form of transfer is an auction. Ownership and possession of land must be accompanied by juridical ownership data that describes the civil relationship between the owner and the land they control.

The conclusion of this study asserts that in the implementation of auctions, there will be a series of procedures and mandatory requirements for completing auction documents. The use of SKPT in auctions is necessary as one of the risk mitigation media for problems that may arise in the future. Information in the SKPT such as lawsuits/cases, seizure records, or blocks on the land area become the basis for the auctioneer to make decisions regarding the implementation of the auction.

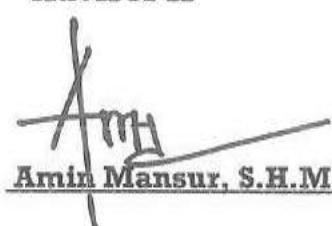
**Keywords: Auction; SKPT**

**Adviser I**



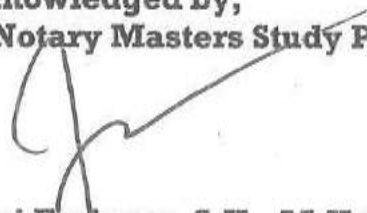
**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum**  
**NIP. 19620131198903100**

**Adviser II**



**Amin Mansur, S.H.M.H**

**Acknowledged by,**  
**Coordinator of the Notary Masters Study Program**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196606171990011001**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN TIM PENGUJI .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	13
D. Kerangka Teori.....	14
E. Kerangka Konsep.....	22
F. Metode Penelitian.....	23
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Sifat Penelitian.....	23
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian.....	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	25
5. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	26
6. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	26
7. Teknik Penarik Kesimpulan.....	26
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>28</b>
A. Pendaftaran Tanah .....	28
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah .....	35
B. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah .....	42
1. Urgensi Penggunaan SKPT.....	42
2. Pembuatan SKPT dalam Lelang.....	45
C. Pelaksanaan Lelang .....	51
1. Pengertian Lelang.....	51
2. Pelaksanaan Lelang .....	60

<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>67</b>
A. Karakteristik dan Kedudukan SKPT dalam Proses Pelelangan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	67
1. Karakteristik dan Kedudukan SKPT dalam Lelang .....	67
2. Penggunaan SKPT dalam Lelang.....	80
B. Prosedur dan Persyaratan Pelaksanaan Lelang Sertifikat Hak Tanah Pada Balai Lelang .....	93
1. Prosedur dan Persyaratan Pelaksanaan Lelang. ....	93
2. Keabsahan Pelaksanaan Lelang Tanpa SKPT.....	103
 <b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>110</b>
A. Kesimpulan.....	110
B. Rekomendasi.....	111
 <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>115</b>
 <b>LAMPIRAN</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kebijakan pertanahan didasarkan atas pokok-pokok ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) yang merupakan prinsip-prinsip dasar hukum tanah nasional. Berdasarkan ketentuan dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan unifikasi hukum pertanahan inilah maka dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang didaftarkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960, LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria). Di undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria dengan permasalahan bahwa tatanan kehidupan masyarakat Indonesia masih menjunjung tinggi dan bercorak agraris; bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan memiliki fungsi yang teramat sangat penting untuk membentuk dan membangun masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur; Hukum Agraria sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku di bentuk dan di susun berdasarkan tujuan serta sendi dari pemerintahan jajahan sehingga bertentangan dengan kebutuhan rakyat dan negara dalam menuntaskan revolusi nasional.<sup>1</sup>

Sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria maka Undang-

---

<sup>1</sup> Benedicta Putri Dumatubun, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016, hlm.1.



undang menentukan peraturan pada pemerintah untuk membentuk sistem pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *Rechskadaster*, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai wujud dari alat pembuktian yang kuat.<sup>2</sup>

Kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah bisa dipahami sebagai bentuk sertifikat yang merupakan keluaran dari lembaga pemerintah yang berguna sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi kedudukannya. Namun, berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 08 Juli 1997 LN. 1997 No. 59, LL Setkab : 36 (selanjutnya disebut PP 24/97), sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar.<sup>3</sup>

Ketentuan dari isi Pasal 32 Ayat (2) PP 24/97 menegaskan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasanya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak

---

<sup>2</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003), hal. 67.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 92.

mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.<sup>4</sup>

Sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan sebagai alat pembuktian autentik yang kuat, namun tidak berarti bahwa kedudukan ini mutlak dan tidak dapat diganggu gugat atau tidak dapat dilawan dengan bukti lawan (*tegen bewijs*), melainkan lebih kuat lagi dari alat pembuktian lain yang lemah atau tiada alat bukti sama sekali, jadi pendaftaran tanah dapat diartikan lebih memberikan kekuatan pembuktian bagi pemilik hak atas tanah, namun tidak mutlak bahwa pemilik yang terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud didalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan diubah menjadi PP 24/97 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>5</sup>

Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2007), hal. 27.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 35.

<sup>6</sup> Mulyadi & Satino, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Kepemilikan Ganda," *Jurnal Yuridis* Vol. 6 No. (2019): hal. 153.

Kasus konflik kepemilikan hak atas tanah yang umum terjadi pada saat sekarang ini, misalnya pemalsuan dokumen, penggelapan, penyerobotan lahan milik seseorang secara ilegal tanpa sepengetahuan pemilik lahan ataupun tumpang tindihnya kepemilikan atas suatu objek tanah yang sama namun dengan lebih dari satu alas hak yang dimiliki oleh lebih dari satu orang pemegang hak. Kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat memicu oknum, baik individu-individu atau lembaga-lembaga berbadan hukum, yang tidak beritikad baik dan berupaya dengan segala kemampuannya untuk menguasai tanah dari orang-orang yang terhimpit kemajuan ekonomi dengan cara menyerobot atau menduduki tanah liar, tanah terlantar atau tanah negara yang tanpa alas hak yang cukup kuat.<sup>7</sup>

Persoalan mengenai sengketa tanah menjadi hal yang wajib diperhatikan karena, mekanisme penyelesaian sengketa yang saat ini masih dinilai berbelit-belit, memakan banyak waktu dan biaya. Contohnya, ketika terjadi sengketa tanah yang terjadi karena tumpang tindih alas hak atas tanah, maka penyelesaiannya dilakukan dengan cara pembuktian di persidangan, dalam persidangan ini baik pidana maupun perdata, kedua belah pihak yang bersengketa wajib memberikan alat bukti kepemilikan yang kuat sehingga hakim dapat memutuskan dan menetapkan amar putusan yang berkekuatan hukum tetap, sesudah itu, ketika putusan sudah di berikan oleh Pengadilan

---

<sup>7</sup>Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2010), hal. 41.

Negeri, penyelesaian sengketa di lanjutkan dengan proses pembatalan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dengan sertifikat lainnya, pembatalan dan atau pencabutan sertifikat ini dilakukan dihadapan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara karena sejatinya sertifikat hak atas tanah ini adalah merupakan produk administrasi negara. Dari kedua mekanisme penyelesaian sengketa ini saja sudah terlihat bagaimana sulitnya birokrasi penyelesaian sengketa serta lamanya waktu persidangan yang terkadang memberatkan masyarakat.<sup>8</sup>

Secara konvensional, langkah hukum yang biasa ditempuh oleh masyarakat dalam rangka memperoleh keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*) atas sengketa yang sedang dihadapi adalah dengan memilih lembaga Pengadilan. Proses peradilan di lembaga tersebut dianggap mampu untuk memberikan solusi atas sengketa yang sedang dihadapi dengan harapan akan memperoleh keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*). Sebagai lembaga untuk memperoleh keadilan yang dibentuk oleh Negara, Pengadilan mempunyai mekanisme tersendiri dalam memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara, yang harus dilalui oleh para pihak. Mekanisme tersebut telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan,

---

<sup>8</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Perjanjian Di Dalamnya," *Jurnal Hukum & Pembangunan* VOL 48 No., no. 506-520 ISSN: 0125-9687, E-ISSN: 2503-1465 (2018): hlm. 44.

sehingga urutan acara persidangan di Pengadilan secara normatifnya adalah pasti dan baku.<sup>9</sup>

Penggunaan dan pembuktian akan kepemilikan sertifikat menjadi salah satu sumber yang sangat penting karena dengan pembuktian kepemilikan inilah seseorang dapat diyakini sebagai penguasa suatu hak atas tanah. Oleh karena nya, setiap pemilik hak atas tanah harus menjaga dan menyimpan sertifikat haknya di tempat yang aman agar terhindar dari kehilangan atau kerusakan yang bisa mengakibatkan timbulnya permasalahan pertanahan.

Kegiatan Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang didaftarkan dan diundangkan pada tanggal 2 Februari 2021, LN.2021/No.28, TLN No.6630 (selanjutnya disebut PP 18/21). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali saat ini dapat dilaksanakan dengan sistem elektronik untuk pengurusan administrasinya, hal ini diatur dalam Pasal 84 ayat (1) PP 18/21. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertaman kali ini meliputi tiga tahap. Tahap pertama yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik;

---

<sup>9</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Perjanjian Di Dalamnya," hlm. 508.

kedua pembuktian hak dan pembukuannya; dan yang ketiga penerbitan sertipikat.<sup>10</sup>

Penggunaan SKPT merupakan informasi tertulis yang memuat Data Fisik dan Data Yuridis mengenai sebidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah yang terbuka untuk umum. SKPT dapat diajukan secara elektronik melalui Layanan SKPT-el dalam rangka:

- a) perizinan;
- b) lelang;
- c) Sertipikat hilang (untuk mendapatkan Sertipikat pengganti);
- d) pembelian properti; atau
- e) kegiatan lainnya yang membutuhkan informasi pertanahan

Kedudukan SKPT dianggap sangat penting karena mampu menghubungkan atau menjadi jembatan penghubung antara data yang ada dalam kantor pertanahan dengan data yang ada pada sertifikat hak, ketika terjadi perbedaan maka SKPT bertugas untuk menggambarkan keadaan yang ada sekarang dan menjadi panutan dalam perbaikan data. Tak hanya itu, SKPT dianggap sangat penting sampai-sampai ketika keberadaannya tidak ada, maka suatu proses pelelangan dapat dibatalkan. Seperti contoh kasus PUTUSAN MA NOMOR : 2836 K/PDT/2009, dalam kasus yang terjadi antara PT. Konrat Marbella sebagai peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang terhadap lelang yang akan dilaksanakan oleh

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 117

PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana terhadap aset dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yaitu tanah yang terletak di Jalan Dago Pakar Timur dan Jalan Dago Pakar Barat Kelurahan Ciburial Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung. PT. Konrat Marbella bermaksud untuk ikut serta dalam pelelangan yang akan berlangsung pada tanggal 21 Maret 2005 dengan menyetor uang jaminan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana, ternyata pada tanggal tersebut lelang ditunda dengan alasan bahwa ada hal-hal yang belum lengkap, sehingga diundur menjadi tanggal 8 April 2005 dan pengunduran tersebut diumumkan melalui koran.

Namun, pada tanggal yang telah ditentukan tersebut pelelangan kembali ditunda menjadi tanggal 18 April 2005. Akan tetapi pada tanggal 18 April 2005, pelaksanaan lelang mundur lagi untuk waktu yang tidak ditentukan. Hal ini membuat pihak PT. Konrat Marbella merasa keberatan dan meminta pengembalian uang jaminan penawaran lelangnya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Ternyata diketahui bahwa pembatalan lelang tersebut dikarenakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap aset PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang akan dilelang belum ada. PT. Konrat Marbella kemudian mengajukan keberatan dan meminta uang penawaran lelangnya dikembalikan. Namun, dari pihak PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana tidak segera mengembalikannya, sehingga kasus ini mendapat penyelesaian di pengadilan.



Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam Pasal 9 diatur bahwa terdapat dua jenis pejabat lelang yaitu Pejabat Lelang kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat Lelang kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual, dan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual.

Pejabat lelang kelas I adalah pejabat lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang diangkat sebagai pejabat lelang dan berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela, sedangkan pejabat lelang kelas II adalah pegawai negeri sipil selain pejabat lelang kelas I yang diberi tugas tambahan sebagai pejabat lelang atau orang yang bukan dari pegawai negeri sipil yang diberikan wewenang oleh menteri keuangan sebagai pejabat lelang kelas II dengan melalui pengangkatan.<sup>11</sup>

Notaris adalah salah satu pejabat yang dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 yang sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II menegaskan bahwa Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela. Notaris dalam hal ini hanya dapat merangkap Pejabat Lelang

---

<sup>11</sup> Eko Setyo Pambudi, Peran dan Tanggungjawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen dalam Pelelangan, Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017, 19

Kelas II sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 sebagaimana yang telah diubah dalam KMK Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang, dalam Pasal 4 ayat (2) yang menyebutkan Pejabat Lelang Kelas II adalah orang-orang tertentu yang diangkat untuk jabatan itu. Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (3) menjelaskan orang-orang tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), berasal dari: Persyaratan pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II selanjutnya disebut PMK 175/2010). Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap orang yang memenuhi syarat dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang. Dari hal ini dapat diketahui unsur-unsur dari lelang atau penjualan umum, yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu, dilakukan dihadapan pejabat

---

<sup>12</sup> Runi Viola, "Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II," *ADIL: Jurnal Hukum* vol.8, no. (2016): 261.

lelang atau balai lelang. Setelah pelaksanaan lelang dilakukan, maka dengan segera pejabat lelang yang memandu proses pelaksanaan lelang membuat sebuah laporan dalam bentuk akta risalah lelang yang memuat uraian mengenai jalannya penawaran sampai penentuan pemenang lelang.<sup>13</sup>

Lelang sebagai suatu lembaga hukum harus memuat aspek-aspek filosofis yaitu menjamin kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Lelang berperan penting untuk semua pihak yang membutuhkannya, karena pada dasarnya lelang itu sendiri adalah jual-beli oleh para pihak. Dalam jual-beli pada lelang mempunyai aspek kepastian hukum di mana setiap pelaksanaan lelang wajib diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai pembuktian sempurna, kewajiban dalam pembuatan kata Risalah Lelang dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 85 ayat (1) yaitu Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang. Proses pelaksanaan lelang terdiri dari :

- 1) persiapan pengadaan;
- 2) pengumuman pelelangan;
- 3) pendaftaran peserta lelang;
- 4) penjelasan pelelangan;
- 5) penyampaian penawaran;
- 6) proses evaluasi;

---

<sup>13</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Jakarta: Refika Aditama, 2008), 24.

- 7) pengumuman calon pemenang lelang;
- 8) masa sanggah.

Aspek keadilan pada lelang yaitu lelang dilaksanakan secara terbuka/transparan, tidak ada prioritas diantara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif. Aspek kemanfaatan dimana lelang member manfaat dari semua pihak baik pembeli maupun penjual.<sup>14</sup>

Lelang tidak melulu mengenai penjualan penawaran barang karena murni jual beli, terkadang lelang juga dilaksanakan guna menjual barang-barang tertentu dari pihak tertentu yang statusnya terkena pailit, sehingga barang-barang atau harta benda yang dimilikinya di lakukan pelelangan untuk memenuhi pelunasan atas hutang-hutang yang ada. Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dijelaskan bahwa Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. Pailit secara umum diartikan sebagai keadaan debitor berhenti membayar, atau keadaan tidak lagi membayar biasanya karena kondisi keuangan mengalami kemunduran. Ketika debitor dinyatakan pailit, maka dilakukanlah sita umum atas segala harta

---

<sup>14</sup> Runi Viola, "Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II," 254.

kekayaan yang dimiliki debitor pailit yang kepengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah hakim pengawas.<sup>15</sup>

Pentingnya kedudukan SKPT dalam proses pelelangan menunjukkan bahwa SKPT bukan hanya selembar kertas biasa, karena didalamnya termuat berbagai uraian informasi yang sangat penting dan SKPT dapat dijadikan dasar dalam proses pengajuan penerbitan sertifikat, dan untuk mendapatkannya masyarakat harus mengakses website dan mengisi data secara online. Pentingnya SKPT dalam proses pengurusan dan pembuatan sertifikat pengganti, serta masih belum jelasnya kedudukan dan kepastian hukum yang diberikan dengan penggunaan SKPT, sehingga membuat penulis tertarik untuk membahas lebih dalam penelitian ini dengan judul **“KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH (SKPT) DALAM PROSES PELELANGAN HAK ATAS TANAH.**

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana karakteristik dan kedudukan SKPT dalam proses pelelangan hak atas tanah yang besertifikat ?
2. Bagaimana prosedur dan persyaratan pelaksanaan pada balai lelang terkait pelaksanaan lelang hak atas tanah yang besertifikat ?

---

<sup>15</sup> Sunarmi, *Hukum Kepailitan* (Jakarta: PT. Softmedia, 2010), 23.

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat dalam penelitian ini, yaitu :

### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

- a) Untuk menganalisis karakteristik dan kedudukan SKPT dalam proses pelelangan hak atas tanah yang besertifikat.
- b) Untuk menganalisis prosedur dan persyaratan pelaksanaan pada balai lelang terkait pelaksanaan lelang hak atas tanah yang besertifikat.

### 2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

#### a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan.

#### b. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat antara lain :

##### 1) Bagi Kantor Pertanahan

Bagi kantor Pertanahan sebagai lembaga publikasi yang memiliki kewenangan dalam mengurus administrasi pertanahan, agar dapat menertibkan administrasi pendaftaran tanah.

##### 2) Bagi PPAT

Bagi PPAT, yaitu sebagai pedoman pelaksanaan pemeliharaan pendaftaran tanah untuk membantu kepala kantor pertanahan menertibkan administrasi pendaftaran tanah.

#### **D. Kerangka Teori**

Dalam membedah rumusan masalah, peneliti menggunakan teori, antara lain:

##### **1. *Grand Theory***

*Grand theory* yang digunakan untuk membahas penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis.<sup>16</sup>

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum

---

<sup>16</sup> Cst Kansil, Kamus istilah Hukum, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 385



tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat di gunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.<sup>17</sup>

Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik Norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tepat, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis.

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari Keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan Hakim. Dalam paradigma positivisme defenisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas

---

<sup>17</sup> Amiruddin & Zainuddin, Pengantar Metode penelitian hukum, 2004, raja grafindo persada, hlm. 24

yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.<sup>18</sup>

## 2. *Middle Theory*

Penggunaan *middle theory* dalam penelitian ini adalah menggunakan teori administrasi. Konsepsi mengenai teori administrasi adalah salah satu pusat perhatian dan pemikiran menjadi bidang kajian utama untuk mempelajari proses kerja sama manusia dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya secara efisien dan efektif dengan menggunakan instrumen pengaturan sehingga melahirkan keteraturan dalam berfikir dan bertindak.<sup>19</sup>

Administrasi merupakan proses penyelenggaraan kebijaksanaan negara/pemerintahan dalam rangka mencapai tujuan negara. Administrasi negara terdiri dari berbagai subsistem : tugas pokok, fungsi kelembagaan, ketatalaksanaan, kepegawaian, sarana dan prasarana. Sistem administrasi membentuk sistem kehidupan nasional. Keberadaan manusia dalam administrasi tidak dapat menghindarkan dari berbagai pengaruh kondisi kesehatan, lingkungan, sosial, politik, kondisi yang menyenangkan atau tidak menyenangkan, kondisi aman, kacau dan sebagainya harus dihadapi oleh manusia

---

<sup>18</sup> L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT.REVIKA Aditama, Bandung, 2006, Hlm.82-83

<sup>19</sup> Makmur & Rohana Thahier, *Kerangka Teori Dan Ilmu Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm 31

yang melibatkan dalam lingkup administrasi. Secara individual manusia yang menyatakan diri sebagai bagian dari perangkat atau terlibat dalam elemen administrasi, harus bersedia mengubah jalan hidupnya untuk patuh dan mengikuti proses yang ditetapkan dalam administrasi.<sup>20</sup>

Teori administrasi dianggap relevan dan berhubungan dengan penelitian ini karena sejatinya penggunaan SKPT adalah sebagai bentuk pemenuhan syarat berkas yang dibutuhkan untuk pelaksanaan lelang. Sebagai suatu dasar yang dibutuhkan untuk proses administrasi, SKPT menjadi suatu hal yang penting karena kedudukannya yang memiliki fungsi tersendiri sampai dapat membatalkan pelaksanaan lelang jika pemenuhannya tidak tercapai.

### **3. *Applied Theory***

#### **a. Teori Penegakan Hukum**

Teori yang digunakan pada penerapan *applied theory* adalah menggunakan teori penegakan hukum. Pengertian penegakan hukum dapat juga diartikan penyelenggaraan hukum oleh petugas penegak hukum dan oleh setiap orang yang mempunyai kepentingan sesuai dengan kewenangannya masing-masing menurut aturan hukum yang berlaku.<sup>21</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, mengatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 32

<sup>21</sup> Harun M.Husen, 1990, *Kejahatan dan Penegakan Hukum Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 58

terjabarkan dalam kaidah-kaidah mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.<sup>22</sup>

Penegakan hukum merupakan bagian dari perilaku yang dilakukan oleh aparat penegak hukum. Penegakan hukum ditujukan guna meningkatkan ketertiban dan kepastian hukum dalam masyarakat. Penegakan hukum dilakukan pada waktu sebelum dan sesudah terjadinya perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat yang melakukan pelanggaran hukum. Penegakan hukum merupakan sebuah sistem yang didalamnya terdapat beberapa anggota pemerintahan yang bertindak sebagai aparat yang terorganisir untuk melakukan penegakan dengan cara memulihkan menghalangi maupun menghukum orang-orang yang melanggar peraturan perundang-undangan.

Penegakan hukum merupakan proses atau upaya dalam tegaknya suatu hukum atau norma-norma yang hidup di masyarakat untuk kelangsungan kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum seringkali dilakukan di dalam negara hukum agar hukum selalu terjaga kedaulatannya. Kedaulatan hukum harus diakui oleh semua masyarakat karena hukum adalah suatu sarana untuk merubah masyarakat menjadi lebih baik lagi, untuk mencapai keadilan kepastian serta manfaat di dalam penegakan hukum. Aparat penegak

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, 1983, Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, UI Pres, Jakarta, hlm. 35

hukum merupakan bagian instrumen penting untuk menjaga kedaulatan. Hukum merupakan panglima tertinggi bagi negara hukum, oleh sebab itu perlunya penegakan hukum agar hukum selalu ditaati dan dipatuhi oleh masyarakat hukum.

### **b. Teori Pelaksanaan Lelang**

Pada tahun 1993-1994, mekanisme lelang telah diakui sebagai mekanisme paling efisien sejak adanya lelang spektrum di Amerika Serikat. Meskipun begitu, Krishna (2009) mengatakan bahwa penjual tidak dapat bergantung pada pasar untuk mencapai pendapatan maksimal yang diharapkannya. Menurut Milgrom (2004), dalam praktiknya para penjual mengalami optimal auction problem, yaitu masalah tentang pemilihan mekanisme mana yang paling tepat untuk digunakan dalam menjual barang demi memperoleh pendapatan yang maksimal. Dalam hal ini, terdapat beberapa masalah, yaitu adanya bidding ring dan winner's curse yang ditemukan dalam teori lelang berdasarkan game theory yang sebelumnya diterapkan oleh William Vickrey.<sup>23</sup>

Bidding ring merupakan bentuk persekutuan untuk membantu setiap anggota memperoleh harga terbaik versi mereka dengan mengecualikan non anggota. Mekanismenya yaitu di mana sekelompok individu melakukan kerjasama dengan membentuk tim sebelum lelang dilaksanakan, kemudian antar anggota membuat

---

<sup>23</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 239

kesepakatan untuk menjaga harga barang yang akan dilelang agar tetap rendah dengan cara tidak bersaing untuk menawar antar satu anggota dengan yang lain. Dalam praktiknya di Indonesia, kelompok ini sering dikenal sebagai ‘mafia lelang’. Adanya masalah bidding ring membuat harga yang diperoleh pada pelaksanaan lelang tidak maksimal sehingga akan merugikan pihak penjual. Sedangkan, masalah *winner's curse* terjadi ketika Pemenang Lelang dirugikan karena dihadapkan pada konsekuensi untuk membayar objek yang dilelang dengan nilai lebih mahal dari yang seharusnya.<sup>24</sup>

Berdasarkan permasalahan yang ada tersebut, Robert Wilson, mengembangkan model penawaran untuk menghasilkan "hasil ekuilibrium timbal balik" tanpa harus berbagi informasi terlebih dahulu antara penjual dan pembeli, sehingga terbentuklah konsep "nilai bersama". Kemudian, Paul Milgrom menyempurnakan hal ini dengan menggabungkan konsep “nilai bersama” dan “nilai pribadi”. Menurut Milgrom, ketika penawar memperoleh lebih banyak informasi mengenai nilai suatu barang selama proses penawaran, maka semakin tinggi pula pendapatan yang akan dihasilkan. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa jika lelang dirancang dengan benar, maka akan menghasilkan efisiensi dan dapat mendistribusikan sumber daya secara adil kepada semua pihak. Hal

---

<sup>24</sup> *Ibid*

tersebut dilakukan dengan menentukan desain lelang yang tepat dan memainkan strategi penawaran para peserta.<sup>25</sup>

Dari hasil tinjauan yang telah dilakukan oleh Milgrom dan Wilson, didapatkan sebuah esensi mengenai penerapan teori lelang dalam kehidupan nyata, yaitu penjual dapat lebih meningkatkan pendapatan serta memungkinkan pembeli untuk memperoleh barang dengan biaya lebih rendah sehingga terciptalah keseimbangan ekonomi di pasar lelang.

Menurut para ekonom, pada intinya keseimbangan/equilibrium dalam pasar akan dicapai jika terjadi suatu efisiensi. Efisiensi disini berarti hasil yang dapat memaksimalkan kesejahteraan total semua pihak yang terpengaruh oleh suatu keputusan. Dalam konteks lelang, pihak-pihak yang terpengaruh ini tidak hanya mencakup penawar saja, tetapi juga juru lelang serta pihak lain yang mungkin terpengaruh dengan adanya keputusan hasil lelang. Untuk dapat mencapai titik equilibrium, terdapat beberapa faktor yang perlu diperhatikan yaitu strategi yang diterapkan penjual, barang yang dilelang, serta kondisi yang terjadi di antara para penawar dengan Peserta Lelang.<sup>26</sup>

Hasil yang diharapkan dengan adanya pelaksanaan lelang adalah terciptanya keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam lelang yang pada akhirnya akan memaksimalkan kesejahteraan

---

<sup>25</sup> *Ibid*

<sup>26</sup> Sutarjo, "Pelelangan Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum yang Timbul Dalam Praktek", Makalah Penyuluhan Lelang, Medan, 1995, h. 22.

mereka. Selain itu, menurut Paul Milgrom dan Robert Wilson, tujuan utama dari pelaksanaan lelang adalah memaksimalkan pendapatan penjual dan mencapai efisiensi dalam alokasi, yaitu pada saat objek lelang didapatkan oleh pihak yang menghasilkan value to society terbesar atau bagi pihak yang paling membutuhkannya. Dengan kata lain, jika dirancang dengan benar, lelang seharusnya dapat mendistribusikan sumber daya secara adil sehingga tercapai keseimbangan dalam lelang itu sendiri.

Lelang adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang.<sup>1</sup> Lelang yang dimaksud dalam hal ini ialah penjualan barang yang diadakan dimuka umum (openbare verkoopinjen). Hal ini sangatlah berbeda dengan lelang pengadaan barang atau jasa dalam rangka pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) antara Pemerintah dengan Badan Hukum yang menawarkan barang atau jasa.

Terdapat dua jenis pelaksanaan lelang yakni pelaksanaan lelang langsung dan tidak langsung. Untuk pelaksanaan lelang langsung, peserta lelang yang sah atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Dengan



kata lain pelaksanaan lelang secara langsung adalah jenis penawaran yang konvensional atau umum, sebelum adanya aturan pelaksanaan lelang secara tidak langsung atau dikenal dengan lelang melalui internet/lelang online. Dengan demikian, asas kepastian hukum antara para pihak penjual, pembeli, pemilik obyek lelang, serta pihak lain yang berkepentingan didalamnya sangatlah terlihat secara langsung sampai penetapan pemenang lelang.

#### **E. Kerangka Konseptual**

1. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, adalah surat yang dibuat untuk dijadikan dasar bukti kepemilikan, yang menegaskan hubungan keperdataan seseorang, dan digunakan untuk pengajuan pendaftaran pembuatan sertifikat pengganti.
2. Sertifikat, adalah bukti kepemilikan yang didapatkan dari hasil pendaftaran atas suatu bidang tanah.
3. Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang digunakan secara terus-menerus untuk membuat administrasi data pertanahan menjadi lebih tertib.
4. Pendaftaran secara elektronik, adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan dengan cara mengisi, menginput, mengumpulkan, menganalisis, memasukkan data, dan atau mengolah data dengan menggunakan sistem informasi dan atau media elektronik dalam pelaksanaannya.

5. Balai Lelang adalah badan hukum berbentuk perseroan yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara atau proses pemeriksaan atau penyelidikan yang menggunakan cara penalaran dan teori-teori yang logis analitis, berdasarkan dalil-dalil, rumus-rumus, dan teori-teori suatu ilmu tertentu, untuk menguji kebenaran suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa alamiah, peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu.<sup>27</sup> Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif, adalah kegiatan ilmiah untuk menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum, dengan menggunakan metode hukum normatif dalam menjawab isu hukum<sup>28</sup> secara holistik<sup>29</sup> dan sistematis.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung : Alumni, hlm.105.

<sup>28</sup> Johny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia, hlm. 47.

<sup>29</sup> Pengertian holistik adalah sebuah cara pandang terhadap sesuatu yang dilakukan dengan konsep pengakuan bahwa hal keseluruhan adalah sebuah kesatuan yang lebih penting daripada bagian-bagian yang membentuknya. Lihat :Husain Heriyanto, 2003, *Paradigma Holistik; "Dialog Filsafat, Sains, dan Kehidupan Shadra dan Whitehead"*, Jakarta : Teraju, hlm. 45.

<sup>30</sup>*Ibid.*

## 2. Pendekatan Penelitian

Beberapa pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

### a. Pendekatan Undang-undang (*statute approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>31</sup> Pendekatan Perundang-Undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.

### b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

## 3. Jenis dan Sumber bahan hukum

Jenis dan sumber bahan hukum diperoleh dari data data sekunder. data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.<sup>32</sup> Untuk memecahkan isu hukum secara preskriptif, maka sumber data yang dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>33</sup>

### a. Bahan hukum primer (bahan-bahan hukum yang mengikat), yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945);

---

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 93.

<sup>32</sup> Menurut Abdul Kadir Muhammad, data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah. Lihat : Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm.122.

<sup>33</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 143-144.

- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - 4) Petunjuk Tekhnis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 tentang layanan pendaftaran SKPT online
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang digunakan untuk memberi penjelasan yang berhubungan dengan bahan primer, antara lain karya ilmiah dan literatur-literatur tertulis oleh para ahli yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder, antara lain kamus, ensiklopedia, dan sebagainya yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini agar diperoleh informasi terbaru, relevan dan mutakhir.<sup>34</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelitian Pustaka (*library research*). Penelitian Pustaka (*Library Research*) adalah Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangan,

---

<sup>34</sup> Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.144.

buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.<sup>35</sup> Penelitian ini didukung dengan pemanfaatan media teknologi informasi untuk mendapatkan sumber bahan hukum karena kemajuan teknologi memberikan pengaruh yang cukup penting. Teknologi informasi dan komunikasi ini dimanfaatkan untuk membantu kehidupan manusia dalam melakukan berbagai aktivitas seperti dalam bidang administrasi, pemerintahan, bisnis, perbankan, pendidikan, kesehatan, bahkan untuk menunjang dalam kehidupan pribadi. Atas dasar tersebut menjadikan manusia dalam peradaban ini tidak bisa lepas dari peranan teknologi digital karena akses layanan yang diberikan memiliki cakupan cukup luas dan sangat mendetail tentu mempermudah dalam menjalankan setiap aspek kehidupan manusia.

##### **5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum**

Terhadap bahan hukum sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian diolah dengan melakukan inventarisasi dan sistematisasi<sup>36</sup> terhadap peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan permasalahan hukum. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum tersebut dari studi kepustakaan, maka dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang dilakukan dengan cara mengadakan sistemisasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut.

---

<sup>35</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 107.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm.147.

## **6. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, analisis data merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber data lain terkumpul.<sup>37</sup> Analisis ini diterapkan dengan mengumpulkan beberapa sumber data yang ada dari berbagai koresponden ataupun media yang kesemua informasinya nanti dikumpulkan, diolah, disaring dan dijadikan sebagai suatu analisis atas jawaban permasalahan.

## **7. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Teknik penarikan kesimpulan dalam tesis ini menggunakan logika berpikir deduktif yaitu cara berpikir di mana dari pernyataan yang bersifat umum ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Dalam penarikan kesimpulan dengan logika berpikir deduktif ditemukan penalaran hukum yang berlaku secara umum. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkretisasi (hukum), dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif, kemudian dijabarkan dan diterapkan guna penyelesaian persoalan hukum konkret yang dihadapi sehingga diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan hukum.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup>*Ibid.*, hlm. 127

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 151.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses, 2012.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Ahmad Rifai. 2011. Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif. Cetakan Kedua. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika. Jakarta.
- Andy Hartanto, *Hukum Petanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014
- Bachtiar Sibarani, "Masalah Hukum Privatisasi Lelang", *Jurnal Keadilan*, Vol.4 No.1, 2006.
- Bachtiar Sibarani, "Masalah Hukum Privatisasi Lelang", *Jurnal Keadilan*, Vol.4 No.1, 2006.
- Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Benedicta Putri Dumatubun, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta. Penerbit Djambatan.
- Caesar Noor Ivan, 'Implikasi Hukum Dihapuskannya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pertama Kali', *Jurnal Hukum Perspektif*, Volume 23 (2018).
- Dinda Keumala & Setiyono, *Tip Hukum Praktis* (Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2009).
- Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2010).
- Farida Patittingi, 'Penegakan Hukum Di Bidang Pertanahan, Suatu Tinjauan Teoritik', *Jurnal Amanagappa*, Volume 16 N (2008).
- Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang Belum Berakhir* (Jakarta: KPA, 2000).
- Husain Heriyanto, 2003, *Paradigma Holistik; "Dialog Filsafat, Sains, dan Kehidupan Shadra dan Whitehead"*, Jakarta : Teraju.
- I Made Suwitra, *Konsep Komunal Regligius dalam Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Dampaknya Terhadap Penguasaan Tanah Adat di Bali*, *Jurnal Hukum PERSPEKTIF* Volume XV No. 2 Tahun 2010 Edisi April.
- I.P.M Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000

- Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya Undang-Undang Pokok Agraria* (Yogyakarta: Gajah Mada University, 2008).
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003).
- J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2014).
- J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2009.
- Johny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia
- Layyin Mahfiana, 'Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo', *Jurnal Kodifikasia*, Volume 7 N (2013).
- Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Perjanjian Di Dalamnya," *Jurnal Hukum & Pembangunan* VOL 48 No., no. 506-520 ISSN: 0125-9687, E-ISSN: 2503-1465 (2018).
- Makmur & Rohana Thahier, *Kerangka Teori Dan Ilmu Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Depok, 2017
- Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2007)
- Muhammad Haris, "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Atas Akta Risalah Lelang Yang Dibuatnya.
- Mulyadi & Satino, 'Penyelesaian Sengketa Sertifikat Kepemilikan Ganda', *Jurnal Yuridis*, Vol. 6 No. (2019).
- Mulyadi & Satino, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Kepemilikan Ganda," *Jurnal Yuridis* Vol. 6 No. (2019)
- Ngadijarno, Fx, dan Laksito, Nunung Eko dkk. Tanpa Tahun. Lelang Teori dan Praktik. Text Book Lelang BPPK. Jakarta dalam Yordan Demesky, "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT Bank Permata TBK", Tesis, Universitas Indonesia, Program Pasca Sarjana, Jakarta, Juli 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009)
- Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cetakan ke 2, Mandar Maju, Bandung, 2013
- Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cetakan ke 2, Mandar Maju, Bandung, 2013
- Putri Gracia Lempoy, 'Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPperdata', *Jurnal Hukum Lex Crimen*, Vol. VI / (2017).
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 2007.



- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 2007
- Salim, H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Santoso, Urip. 2010.*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, jakarta
- Soemitro Rochmat, *Peraturan Dan Instruksi Lelang* (Bandung: Eresco, 1987).
- Soetardjo Soemoatmodjo, *Apakah: Notaris, PPAT, Pejabat Lelang* (Yogyakarta: Liberty, 1986).
- Soetardjo Soemoatmodjo, *Apakah: Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*.
- Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung : Alumni.
- Supriyanto, 'Implementasi Kebijakan Pertanahan Nasional', *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 8 No. (2008)
- Sutarjo. 1995. *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri Dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum Yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan
- Ulfia Hasanah, 'Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Konversi Hak Barat', *JURNAL ILMU HUKUM*, 1 Vol. 3 N (2014).
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2005).
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, jakarta 2010.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Penerbit Prenadamedia Group.
- Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2012).