

BAB I

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peranan sangat vital dalam kehidupan manusia, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun hukum. Dalam konteks kehidupan masyarakat Indonesia, tanah bukan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga menjadi simbol kesejahteraan dan status sosial. Tanah dan sertifikat merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan saling melengkapi satu sama lain dan merupakan bukti otentik yang kuat terhadap penguasaan hak atas tanah.

Sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹

Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 merupakan

¹ Pasal 1 angka 20, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*.

dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Pendaftaran tanah dimaksud dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. selanjutnya, negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) diberikan kewenangan untuk melaksanakan administrasi pertanahan, termasuk penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Yang pada intinya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Dalam hukum tanah nasional di Indonesia dikenal hak-hak perorangan atas tanah yang dapat berupa hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Pengertian Jaminan atas tanah atau hak tanggungan menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).²

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang hanya dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut maupun bukan juga benda-benda yang memiliki keterkaitan atau satu kesatuan dalam pelunasan hutang tertentu, berkaitan dengan itu dalam aturan tersebut memberikan jaminan kedudukan utama kepada kreditur tertentu maupun kreditur lainnya.³

Jaminan yang diatur dalam hak tanggungan di atur dalam pasal 4 angka (1) Hak atas tanah hanya dibebankan pada tanah yang bersertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan

² Pasal 1 angka (1), UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

³ Raden Fidela Raissa Ramadhanti, Anisa Rahmadayanti, I Gusti Ayu Marchelia Yusa, Mutiaratu Astari Rafli, (Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif di Indonesia), Jurnal Notaire, Vol 5, Nomor (3), Oktober 2022 Hlm 3.

debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan Pembayaran utang si debitur. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan menerangkan bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, yang dilakukan dengan penagihan uang yang dipinjam oleh peminjam melalui jaminan tanah dengan jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian yang sudah disepakati.

Bank tidak hanya menggunakan perjanjian tambahan tetapi juga diikuti dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Pasal 10 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut (UUHT) menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Pemidahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, Dan Surat Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Undang-Undang yang berlaku.⁴

⁴ Trisno Marta Begum, Khalidhzia, Yuslim Wetria Fauzi, (*Perlindungan Hukum Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga atas Hak Kepemilikan Objek Lelang*), Unes Journal of Swara Justisia, Volume 8, Issue 4, Januari 2025, Hlm 2.

Sehingga apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan. Selain titel eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan parate eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Peraturan menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka (1) “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang di dahului dengan pengumuman lelang. Lelang sebagai suatu lembaga hukum dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama. Selain itu, lelang juga menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Dengan melakukan penjualan dengan lelang ada beberapa manfaat yang diperoleh masyarakat. Manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil, mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat

lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang.⁵

Sehingga Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), Pasal 41 tentang Pemindahan Hak Dengan Lelang, pada pokoknya menyatakan: "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang."⁶

Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, sering kali muncul sengketa terkait pembalasan sertifikat hak milik atas tanah yang berasal dari proses lelang, dimana risalah lelang berperan sebagai dokumen autentik yang mencatat seluruh rangkaian kegiatan lelang. Akta yang merupakan otentik tersebut sama halnya dengan risalah lelang yang memang keabsahannya terbukti karena dibuat dalam pandangan pejabat yang ada, dipenuhinya syarat – syarat yang ada berupa formil dan materiil.⁷

Permasalahan sebagaimana yang di jelaskan di atas dapat terlihat juga dalam Sengketa Sumiatun Binty Maksum Melawan Kantor Pertanahan Nasionan Kabupaten Demak Yang Menjadi Fokus dalam penelitian ini. Dalam perkara ini, penggugat (Sumiytun) merasa dirugikan karena terbitnya Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019

⁵ M. RIZQI AZMI, ALI ABDULLAH, ABDURRAHMAN, (*ANALISIS PENGEMBALIAN STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MELALUI PEMBATALAN RISALAH LELANG*), Jurnal Das Sollen, Vol 10, Nomor 2, Tahun 2024, Hlm 3.

⁶ Lavetta Ferels, Zainal Muttaqin, Muhammad Akyas, (*SINKRONISASI PENGATURAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DALAM PERSPEKTIF TEORI KEPASTIAN HUKUM*), Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Vol 7, Nomor 2, Tahun 2024, Hlm 3.

⁷ Ida Hayu Ngurah Kemenuh, I Nyoman Putu Budiarta, Putu Suwantara (*Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Risalah Lelang*) Jurnal Analogi Hukum, Volume 5, Nomor 2, 2023.Hlm 4.

yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional kabupaten Demak. Penggugat menilai bahwa tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sudah melakukan penyalagunaan wewenang dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).

Dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, suatu keputusan baru dapat menjadi objek sengketa apabila memenuhi unsur konkrit, individual, dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang. Ketentuan ini menegaskan bahwa tidak semua tindakan atau keputusan administratif dapat digugat, melainkan hanya keputusan yang secara nyata memengaruhi hak atau merugikan kepentingan pihak tertentu. Prinsip tersebut relevan dalam perkara ini karena inti sengketa berkaitan dengan apakah penerbitan Sertifikat Hak Milik benar-benar merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak penggugat, sehingga dapat diuji keabsahannya di PTUN.⁸

Penelitian ini penting dilakukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis dasar pertimbangan hukum hakim pada setiap tingkatan peradilan dalam memutus Perkara Sengketa Penerbitan Peralihan Sertihak Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Lelang, Guna Memberikan Pemahaman Yang Lebih Mendalam.

⁸ Filmon Mikson Polin, 2016, *"Memahami Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara"*, Malang: Media Nusa Creative, hlm.38.

TABEL PUTUSAN
SENKGETA PENERBITAN PERALIHAN SERTIFIKAT HAK
MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN LELANG

No	Nomor Putusan	penggugat	Tergugat	Objek Sengketa	Petitum	Amar Putusan	Ket
1	Nomor: 23/G/2020 /PTUN SMG	SUMIYAT UN BINTI MAKSUM	KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL	Peralihan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan lelang	Dalam Permohonan Penundaan: 1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Objek Sengketa ; 2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda daya berlaku objek sengketa yaitu Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019, sampai ada	Mengadili Dalam Penundaan: 1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Objek Sengketa ; 2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda daya berlaku objek sengketa yaitu Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019, sampai ada	Belum Inkrahct

					Putusan yang berkekuatan hukum tetap; Dalam Pokok Perkara: 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya. 2. Menyatakan batal dan atau tidak sah Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 yang telah diterbitkan oleh Tergugat; 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No.	Putusan yang berkekuatan hukum tetap; Dalam Eksepsi: -Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima; Dalam Pokok Perkara: 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan tidak sah Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 yang telah diterbitkan oleh Tergugat;	
--	--	--	--	--	---	--	--

					558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019; 4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan kedudukan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sumiyatun (Penggugat);	3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019; 4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan kedudukan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011	
--	--	--	--	--	---	--	--

					5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;	beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sumiyatun (Penggugat); 5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 481.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah);	
2.	Nomor: 194/B/2020/PTTUN. SBY				Dalam Permohonan Penundaan: 1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Objek Sengketa dari Penggugat; 2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda daya berlaku obyek sengketa Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak atas Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ±	Mengadili: 1. Menerima permohonan banding Pembanding dahulu Tergugat ; 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 23/G/2020/PTUNSMG, yang diucapkan dan disampaikan dalam persidangan secara elektronik (e-court) pada hari Kamis, tanggal 06 Agustus 2020,yang	Belum Inkracht

					8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019, sampai ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap; Dalam Pokok Perkara: 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan batal dan atau tidak sah Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2	dimohonkan banding tersebut; Mengadili Sendiri Dalam Penundaan: Membatalkan Penundaan terhadap daya berlakunya objek sengketa yaitu Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558 / 1978 Luas ± 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019, sampai ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap; Dalam Eksepsi: -Menyatakan Eksepsi Pembanding dahulu Tergugat tidak diterima ;	
--	--	--	--	--	---	--	--

					Mei 2019 yang telah diterbitkan oleh Tergugat; 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal Mahkamah Agung Republik Indonesia peralihan 2 Mei 2019; 4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan kedudukan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas $\pm$ 8250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL	Dalam Pokok Perkara: 1. Menyatakan gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak dapat diterima; 2. Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);	
--	--	--	--	--	---	--	--

					Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sumiyatun (Penggugat) ; 5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;		
3.	Nomor: 154/K/TU N/2021				Dalam Penundaan: 1. Mengabulkan permohonan penundaan objek sengketa dari Penggugat; 2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda daya berlaku obyek sengketa Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak atas Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978, Gambar Situasi Nomor 558/1978, luas $\pm$ 8.250 m²	Mengadili: 1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUMIYATUN; 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 194/B/2020/PTTUN. SBY, tanggal 5 November 2020 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor	Inkracht

					berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang Nomor 172/2011, tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019, sampai ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap; Dalam Pokok Perkara: 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan batal dan atau tidak sah Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978, Gambar Situasi Nomor 558/1978, luas $\pm 8250 \text{ m}^2$ berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang Nomor 172/2011, tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 yang telah	23/G/2020/PTUN. SMG, tanggal 6 Agustus 2020; Mengadili Sendiri: Dalam Eksepsi - Menolak eksepsi tergugat; Dalam Pokok Perkara: 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan batal Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo, tanggal 19 Juni 1978, Gambar Situasi No. 558/1978 luas $\pm 8.250 \text{ m}^2$ berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011, tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto, tanggal peralihan 2 Mei 2019 yang telah diterbitkan oleh Tergugat; 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak	
--	--	--	--	--	---	--	--

					diterbitkan oleh Tergugat; Mahkamah Agung Republik Indonesia 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978, Gambar Situasi Nomor 558/1978, luas $\pm$ 8.250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang Nomor 172/2011, tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019; 4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan kedudukan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978, Gambar Situasi Nomor 558/1978, luas $\pm$ 8.250 m² berdasarkan Kutipan Risalah	Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978, Gambar Situasi No. 558/1978, luas $\pm$ 8.250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011, tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto, tanggal peralihan 2 Mei 2019; 4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan kedudukan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo, tanggal 19 Juni 1978, Gambar Situasi No. 558/1978, luas $\pm$ 8.250 m² berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011, tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto, tanggal peralihan	
--	--	--	--	--	--	---	--

					Lelang dari KPKNL Semarang Nomor 172/2011, tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sumiyatun (Penggugat); 5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;	2 Mei 2019 menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sumiyatun; 5. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);	
--	--	--	--	--	---	---	--

Sumber: Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian di atas maka penulis menentukan untuk melakukan penelitian dengan judul **“DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM PTUN TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA PENERBITAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKA LELANG”**.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka permasalahan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa Hakim PTUN Dan Hakim MA Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya?
2. Mengapa Hakim PT.TUN Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima?

B. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a) Untuk Mengetahui Alasan Hakim PTUN dan Hakim MA Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- b) Untuk Mengetahui Alasan Hakim PT.TUN Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. Kegunaan Penelitian

- a) Kegunaan Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang cukup berarti sebagai literatur ilmiah yang dapat dijadikan bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran para insan akademik yang sedang mempelajari Ilmu Hukum Tata Negara untuk

mengetahui pertimbangan Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa penerbitan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan lelang.

b) Kegunaan Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman ilmu hukum, khususnya bidang Hukum Tata Negara.

C. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul “Deskripsi Tentang Putusan Hakim PTUN Terhadap Penyelesaian Sengketa Penerbitan Peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Lelang” adalah hasil karya penulis sendiri, penelitian ini tidak berisikan materi yang dipublikasikan atau ditulis oleh orang lain terkecuali bagian tertentu yang menyusun ambil sebagian acuan, hal ini dimaksudkan agar menghindari adanya plagiat atau penjiplakan terhadap materi yang pernah ada, berdasarkan hasil penelusuran oleh penulis pada perpustakaan Universitas Kristen Artha Wacana Kupang tidak ditemukan adanya judul dan rumusan masalah yang sama dengan apa yang akan penulis teliti.

Dibawah ini penulis uraikan beberapa judul yang mempunyai kemiripan dengan judul yang penulis akan teliti. Beberapa judul-judul itu diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Nama : Joni Solmai

Nim : 94310049

Fakultas : Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

Judul : Suatu tinjauan terhadap terjadinya penerbitan sertifikat ganda oleh BPN di tinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997 Di kec. Alor Timor Kab. Alor.

Rumusan masalah : Fakto-faktor apakah yang menyebabkan dapat diterbitkannya sertifikat ganda oleh badan pertanahan nasional di kecamatan pembantu alor timur kabupaten alor?

2. Nama : Hendrik Naif

Nim : 06310037

Fakultas : Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

Judul : Penerbitan sertifikat tanah yang melampaui batas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang.

Rumusan Masalah : mengapa terjadi penerbitan sertifikat tanah yang melampaui batas tanah?

3. Nama : Yusni Lopo

Nim : 00310054

Fakultas : Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

Judul : Deskripsi Tentang kepemilikan Tanah Hak Milik Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Soe

Rumusan masalah : Mengapa Terjadi Perkara Sengketa Tanah Hak Milik Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Soe?

4. Nama : Juan F. A. Koro

Nim : 21310207

Judul : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Tata Usaha Negara Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional

Rumusan Masalah: 1. Mengapa terjadi penerbitan sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional?

2. Mengapa Pengadilan Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat?

5. Nama : Irvan Putran Thomas Toto

Nim : 17314066

Judul : Deskripsi Tentang Terjadinya Sengketa Hak Kepemilikan Atas Tanah

Rumusan Masalah: 1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadi sengketa kepemilikan atas tanah?

2. Mengapa *judex factie* dan *judix juris* menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan Penggugat tetapi dibatalkan oleh Hakim Peninjauan Kembali dengan menolak gugatan Penggugat?

D. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti, dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menguraikan objek dan subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci. Sifat deskriptif dalam penelitian ini adalah hendak menjelaskan, menggambarkan, dan menguraikan alasan Majelis Hakim Pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan Hakim Mahkamah Agung Menjatuhkan Putusan yang mengabulkan

gugatan pengugat untuk seluruhnya sedangkan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Menyatakan Gugatan Pengugat tidak dapat diterima dalam sengketa Penerbitan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Lelang.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.⁹

3. Variabel Penelitian

Dapat dilihat dari topik yang diangkat oleh penulis dalam penelitian ini, maka penelitian ini memiliki dua variabel penelitian antara lain;

1) Variabel Bebas (*independent variable*)

Variabel bebas adalah variabel yang mempengaruhi variabel terikat. Sehingga demikian variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung menjatuhkan putusan yang mengabulkan gugatan penggugat sedangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima pada sengketa Penerbitan Peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Lelang.

⁹ Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajagrafindo Persada, Hlm 23.

2) Variabel Terikat (*dependent variable*)

Variabel terikat adalah variabel yang dipengaruhi atau variabel yang terjadi karena dipengaruhi oleh variabel bebas. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah putusan hakim dalam penyelesaian sengketa Penerbita Peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Lelang.

4. Sumber-Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan dasar atau norma hukum seperti peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, undang-undang, traktat dan putusan pengadilan serta peraturan lainnya. Bahan hukum primer yang menjadi sumber data oleh penulis terdiri dari:

1) Undang-Undang Dan Peraturan Pemerintah:

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- b) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- c) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - f) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - g) Peraturan Menteri keuangan RI Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Putusan Pengadilan
- a) Putusan Nomor. 23/G/2020/PTUN SMG
 - b) Putusan Nomor. 194/B/2020/PT TUN.SBY
 - c) Putusan Nomor. 158 K/TUN/2021

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku hukum, jurnal-jurnal ilmiah, karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum, kasus-kasus hukum dan media cetak maupun media elektronik yang berkaitan dengan masalah penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, arikel-artikel di internet dan bahan-bahan lain sebagainya.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penulisan ini menggunakan studi bahan pustaka. Studi pustaka adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, disertasi, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

6. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang diperoleh baik dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder diolah secara kualitatif. Dengan kata lain analisis kualitatif adalah cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum atau pandangan penulis sendiri, data tersebut dapat diambil suatu kesimpulan secara logis kemudian menganalisisnya. Analisis data ini menggunakan metode analisis “Deskriptif Kualitatif”.