



## Kepastian hukum bagi pemenang lelang eksekusi harta pailit yang dilaksanakan tanpa penguasaan bukti kepemilikan hak atas tanah oleh penjual

Anggia Ekitiana Setyowati<sup>1</sup>, Tanudjaja<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Narotama Surabaya

[anggiaes00@gmail.com](mailto:anggiaes00@gmail.com)

### Info Artikel :

Diterima :

10 Mei 2023

Disetujui :

20 Mei 2023

Dipublikasikan :

25 Mei 2023

### ABSTRAK (10 PT)

Penelitian bertujuan untuk mengetahui apakah lelang eksekusi harta pailit tanpa penguasaan asli dokumen kepemilikan hak atas tanah dapat dilaksanakan, dan untuk dapat mengetahui terkait peralihan hak atas tanah oleh pemenang lelang dalam lelang eksekusi harta pailit dilaksanakan tanpa menyerahkan atau penunjukan sertipikat asli. Dalam menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yaitu dengan menelaah instrumen hukum. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Hasil penelitian pertama, cara penjualan lelang harta pailit diatur dalam undang-undang tersendiri yang bersifat *Lex Specialis*. Permohonan penjualan harta pailit wajib memenuhi legalitas formal dan obyek lelang. Pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit tanpa penguasaan sertipikat asli dapat dilaksanakan apabila dilengkapi dengan surat pernyataan bermaterai dan menyebutkan alasannya sertipikat tersebut tidak dikuasai. Peralihan hak atas tanah melalui lelang eksekusi harta pailit yang dilaksanakan tanpa penyerahan sertipikat asli dapat di buktikan dengan risalah lelang dan surat keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara. Obyek pendaftaran harus bersih dari beban hak tanggungan dan sita.

### Kata Kunci: Kepastian hukum, Lelang, Eksekusi, Harta pailit

### ABSTRACT (10 PT)

*The research aims to find out whether the auction of bankruptcy property execution without the actual possession of land rights ownership documents can be carried out and to be able to find out related to the transfer of land rights by the auction winner in the auction of bankruptcy property execution carried out without submitting or appointing the original certificate. In answering these problems, a normative research method uses a statutory approach by examining legal instruments. The data used consists of primary data and secondary data. The first research result is that the auction sale of the bankrupt property is regulated in a separate law, *Lex Specialis*. The application for the sale of bankrupt property must fulfill formal legality and the object of the auction. The execution of a bankruptcy property auction without the control of the original certificate can be carried out if it is equipped with a stamped statement letter stating why the certificate is not controlled. The transfer of land rights through an auction of executed bankruptcy property carried out without delivery of the original certificate can be proven by minutes of the auction and a certificate from the Head of the State Wealth Service Office. The object of registration must be free of encumbrances and seizures.*

### Keywords : Legal certainty, Auction, Execution, Bankruptcy estate



©2022 Penulis. Diterbitkan oleh Arka Institute. Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi Creative Commons Attribution NonCommercial 4.0 International License. (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

## PENDAHULUAN

Sarana hukum yang digunakan dalam penyelesaian utang piutang yaitu peraturan kepailitan. Kepailitan merupakan sita umum atas semua kekayaan debitor pailit guna kepentingan para kreditornya. Pernyataan pailit mengakibatkan debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukkan dalam kepailitan, terhitung sejak pernyataan kepailitan<sup>1</sup> Ia tetap menjadi

<sup>1</sup> Imran Nating, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Ed Revisi, Rajawali, Jakarta, 2005, hal. 2.

pemilik dari budelnya itu, tetapi ia tidak boleh lagi mengurus dan menguasainya<sup>2</sup>, sejak adanya putusan pernyataan pailit harta debitor pailit dalam penguasaan dan pengurusan oleh Kurator.

Tahap dalam proses penjualan harta pailit dalam kepailitan sangatlah penting sebab menentukan terkait pelunasan utang terhadap para kreditor. Dalam kepailitan terdapat tiga jenis tingkatan kreditor, diantaranya yaitu Kreditor Separatis, Kreditor Preferen, dan Kreditor Konkuren. Tingkatan kreditor dalam kepailitan berkaitan dengan masalah hak jaminan yang dimiliki oleh kreditor. kreditor pemegang jaminan memiliki kesempatan untuk dapat mengeksekusi harta debitor pailit yang menjadi agunannya seolah tidak terjadi kepailitan, namun hak eksekusi tersebut ditangguhkan selama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Kreditor pemegang jaminan diberikan kesempatan selama 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi untuk menjalankan hak eksekusi, apabila setelah lewat jangka tersebut kreditor pemegang jaminan tidak dapat melaksanakan haknya maka kurator dapat menuntut untuk diserahkannya benda yang menjadi agunan untuk dapat dijual oleh Kurator. Dalam pengurusan dan pemberesan harta debitor pailit oleh kurator tidak selalu berjalan dengan lancar sebab banyak sekali timbul permasalahan dan membuat kurator harus bekerja lebih berat dalam menjalankan perannya. Dalam prakteknya banyak dijumpai terhadap harta pailit berupa tanah yang diikat hak tanggungan dokumen kepemilikan hak atas tanah dikuasai oleh kreditor separatis, sebab tanah yang diikat hak tanggungan menjadi jaminan pelunasan hutang debitor pailit sehingga sebelum adanya pelunasan hutang, kreditor separatis tidak menyerahkan sertipikat asli kepada kurator. Atas hal tersebut kurator dalam menjalankan tugas pemberesan yaitu penjualan harta pailit mengalami kesulitan sebab dengan tidak dikuasainya sertipikat hak atas tanah oleh kurator berdampak pada menurunnya minat calon pembeli untuk membeli harta pailit yang dilelang.

Dalam Pasal 185 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berbunyi bahwa : *“Semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.”* Berdasarkan ketentuan tersebut semua harta debitor pailit dalam proses pemberesan oleh kurator haruslah dijual melalui lelang. Penjualan melalui lelang berupa barang tidak bergerak yaitu tanah menimbulkan akibat hukum yaitu beralihnya hak obyek lelang kepada pemenang lelang. Dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi : *“Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dapat tidak menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undang tetap dapat dilaksanakan walaupun asli dokumen kepemilikan tidak dikuasi oleh Penjual”*. Berdasarkan ketentuan tersebut terdapat pengecualian terhadap penyerahan sertipikat asli pada saat pelaksanaan lelang, pengecualian tersebut berlaku terhadap lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan. Pengecualian untuk tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan berupa sertipikat asli dalam lelang eksekusi menimbulkan permasalahan terkait ketidakpastian bagi pemenang lelang untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Dalam transaksi jual beli melalui lelang diperlukan adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk mendapatkan haknya, pemenang lelang yang telah beritikad baik wajib mendapatkan perlindungan hukum serta memperoleh haknya untuk melakukan balik nama terhadap obyek lelang berupa tanah yang dibeli melalui lelang. Pemenang lelang dapat mengalami kesulitan dalam mendaftarkan pemindahannya di Kantor Pertanahan setempat sebagai pemilik hak atas tanah apabila tidak adanya asli dokumen kepemilikan hak atas tanah yaitu sertipikat asli sebab pemindahan hak atas tanah dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian Hukum Normatif, Tipe Penelitian Hukum Normatif disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan, sebab penelitian ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga sangat erat hubungannya dengan perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti lebih ditujukan dengan cara mengkaji peraturan-peraturan hukum atau perundang-undangan yang berlaku, dan literatur yang berisi konsep teoritis

---

<sup>2</sup> Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran*, Ctk Kedua, Seksi Hukum Dagang Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.1993, hlm. 21

yang selanjutnya dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dalam penelitian hukum ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Adapun jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Lelang merupakan metode jual beli namun jual beli dalam lelang berbeda dengan jual beli pada umumnya, sehingga cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang bersifat *Lex Specialis*. Specialisasi lelang terletak pada sifat lelang yang transparansi dengan membentuk harga yang bersaing, dan terdapat ketentuan yang mewajibkan lelang dilakukan oleh juru lelang. sebagai tindak lanjut *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* aturan lelang dibuat dan dikeluarkan oleh Menteri Keuangan dan telah mengalami beberapa perubahan yang berlaku saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lembaga lelang pasti selalu ada dalam sistem hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya yaitu untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan atau *Law Enforcement*. Perkembangan hukum belakangan ini seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan benda benda yang berkaitan dengan tanah dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penukutan Kewajiban Pembayaran Utang.

Adanya pelelangan umum dalam kepailitan dimaksudkan agar diperoleh harga yang terbaik terhadap obyek lelang, rencana pembayaran utang yang disusun dapat terlaksana dengan baik. Dalam lelang terdapat berbagai jenis lelang salah satu diantaranya yaitu Lelang Eksekusi. Lelang eksekusi adalah lelang yang diselenggarakan dengan tujuan untuk melaksanakan putusan atau perintah pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, serta untuk menjamin ditaatinya ketentuan peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi dalam hal ini termasuk namun tidak terbatas pada Lelang Eksekusi PUPN; Lelang Eksekusi Pengadilan; Lelang Eksekusi Pajak; Lelang Eksekusi Harta Pailit; Lelang Eksekusi UUHT; Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 KUHAP; Lelang Eksekusi Barang Rampasan; Lelang Eksekusi Jamina Fidusia; Lelang Eksekusi Barang Yang Dinyatakan Tidak Dikuasi Atau Barang Yang Dikuasi Negara Eks Kebapeanan Dan Cukai; Lelang Eksekusi Barang Temuan; Lelang Eksekusi Gadai; Lelang Eksekusi Lainnya Sesuai Peraturan Undang-Undang.

Eksekusi harta pailit oleh kurator merupakan eksekusi dalam menjalankan putusan pengadilan dan menjalankan sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan yaitu pada ketentuan Pasal 185 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (selanjutnya disebut UUK), menyatakan "*semua benda (harta pailit) harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan*". Lelang eksekusi harta pailit merupakan konsekuensi atas putusan pernyataan pailit debitur oleh pengadilan niaga yang mewajibkan kurator sebagai pengampu debitur menjual harta pailit secara langsung. Kekuatan eksekusi dari kurator terhadap harta pailit memiliki kekuatan eksekusi yang sama dengan dengan putusan pengadilan pada umumnya. Sejak adanya putusan pernyataan pailit harta debitur pailit berada pada sita umum yang pengurusan dilakukan oleh kurator. Terdapat perbedaan antara Sita perdata biasa dengan sita umum dalam kepailitan, Menurut Hadi M. Shubhan, sita umum memiliki perbedaan dari sita perdata lainnya, yaitu sita umum tidak memerlukan suatu tindakan secara khusus atau tindakan hukum tertentu seperti halnya sita lainnya dalam hukum perdata<sup>3</sup> sehingga apabila debitur telah dinyatakan pailit maka pernyataan tersebut merupakan sitaan umum jadi tidak diperlukan lagi untuk meminta sita jaminan kepada Pengadilan Negeri. Kelanjutan sita eksekusi adalah penjualan lelang<sup>4</sup>. Pemberesan harta pailit dilakukan pada saat harta pailit berada dalam keadaan *insolvensi*. Dalam melakukan penjualan harta pailit berupa tanah melalui lelang kurator dapat mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis disertai kelengkapan dokumen persyaratan lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Dalam penjualan lelang

<sup>3</sup> Hadi M. Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma dan Praktik di Pengadilan*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012, hal. 266

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm 113

kurator wajib mencantumkan nilai limit barang yang dijual dengan berpedoman pada penilaian dari penilai atau penaksiran oleh penaksir. Harga jual harus sama dengan harga pasar dan paling rendah setara dengan nilai likuidasi.

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak diperbolehkan menolak pengajuan permohonan lelang jika dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi serta telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang. Dalam permohonan lelang eksekusi harta pailit dokumen persyaratan lelang yang disampaikan terdiri dari dokumen persyaratan yang bersifat umum dan dokumen persyaratan lelang yang bersifat yaitu sebagai berikut :

- a. Dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit yang bersifat umum yaitu sebagai berikut :
  1. Surat tugas atau surat kuasa yang ditunjuk sebagai Penjual;
  2. Daftar barang yang dilelang disertai nilai limit dan uang jaminan;
  3. Rekening penysetoran hasil bersih lelang;
  4. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pemohon lelang dalam hal ini kurator;
  5. Surat keterangan dari kurator apabila terdapat syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada;
  6. Foto obyek lelang;
  7. Bukti pembayaran bea permohonan lelang;
- b. Dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit yang bersifat khusus yaitu sebagai berikut :
  1. Putusan pernyataan pailit dari Pengadilan Niaga
  2. Daftar harta pailit yang telah diketahui oleh Hakim Pengawas atau penetapan harta pailit;
  3. Surat pernyataan bermaterai dari Kurator bertanggungjawab apabila terdapat gugatan perdata atau tuntutan pidana;
  4. Dalam hal aset debitor pailit tertulis milik pihak ketiga harus melampirkan bukti peralihan hak atau dokumen lain yang menyatakan bahwa aset tersebut merupakan milik debitor pailit;
  5. Putusan Pengadilan Niaga, Penetapan atau Keterangan tertulis dari Ketua Pengadilan atau Hakim Pengawas mengenai keadaan insolvensi debitor pailit;
  6. Surat persetujuan Hakim Pengawas bahwa harta pailit dijual melalui lelang dalam hal terdapat upaya hukum dalam putusan pailit;
  7. Surat pernyataan pertanggungjawaban multak dari kurator atas segala kerugian pembeli yang terjadi karena adanya penolakan roya oleh kreditor separatis dalam hal dokumen kepemilikan dikuasai oleh kreditor separatis;
  8. Bukti kepemilikan hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undang diperlukan adanya bukti kepemilikan hak, namun jika bukti kepemilikan tidak dikuasai harus dilengkapi dengan surat pernyataan/keterangan alasan tidak dikuasainya bukti kepemilikan tersebut;
  9. Ringkasan hasil penilaian;

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang harus segera menerbitkan penetapan hari dan tanggal penetapan lelang serta tanggal penerbitan pengumuman, jangka waktu penyelesaian terhadap permohonan penetapan jadwal lelang adalah 2 (dua) hari sejak diterimanya dokumen permohonan lelang yang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal dan obyek lelang. Setelah diterimanya surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang, kurator wajib mengumumkan rencana pelaksanaan lelang, pengumuman lelang diterbitkan pada hari kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dalam pelaksanaan lelang Penjual memiliki kewajiban yang harus dipenuhi supaya lelang dapat terlaksana. Kewajiban tersebut diantaranya yakni :

1. Menyampaikan bukti telah dilakukannya pengumuman lelang;
2. Menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam hal lelang
3. Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari penjual mengenai tidak ada perubahan data fisik dan dat yuridis bidang tanah;
4. Penyerahan/penunjukan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang

Dalam pelaksanaan lelang meskipun jadwal lelang sudah ditetapkan lelang dapat tidak dilaksanakan apabila tidak dipenuhinya kewajiban penjual, tidak dipenuhinya kewajiban tersebut berakibat di batalkan pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang, adapun yang dikategorikan sebagai pembatalan lelang diantaranya yaitu pengumuman lelang tidak sesuai sebagaimana yang telah di atur dalam ketentuan perundang-undangan, legalitas formal subyek dan obyek lelang tidak terpenuhi dan penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat

lelang. dengan adanya pembatalan lelang peserta pelang tidak berhak menuntut ganti rugi atas pembatalan lelang.

Menurut Peneliti pelaksanaan lelang eksekusi harta palit tidak dikuasanya asli dokumen kepemilikan tidak berpotensi membatalkan lelang apabila dalam permohonan telah dilengkapi dengan surat pernyataan/surat keterangan bahwa lelang tidak disertai bukti kepemilikan dengan menyebutkan alasannya. Dalam permohonannya apabila kurator tidak melampirkan sebagaimana surat dimaksud maka dapat dianggap bahwa sertipikat asli atas obyek tanah telah dikuasai dan dalam pelaksanaannya Kurator wajib menyerahkan atau memperlihatkan asli sertipikat obyek lelang tersebut. Kewajiban untuk menyerahkan atau memperlihatkan dokumen kepemilikan diatur dalam ketentuan pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun terdapat pengecualian dalam ketentuan tersebut yang diatur dalam pasal 17 ayat (2) berbunyi “*Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penjual dapat tidak menyerahkan atau memperlihatkan asli dokukem kepemilikan untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undang tetap dapat dilaksanakan walaupun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasi oleh penjual*” sebagaimana ketentuan tersebut terdapat pengecualian terhadap pelaksanaan lelang eksekusi yang tetap dapat dilaksanakan tanpa menyerahkan atau memperlihatkan sertipikat hak atas tanah obyek lelang kepada pejabat lelang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang penjualan semua harta debitor pailit melalui lelang merupakan jenis lelang eksekusi harta pailit dan dalam dokumen persyaratan khusus disebutkan apabila tidak dikuasanya bukti kepemilikan maka dalam permohonannya dilengkapi dengan surat keterangan dengan menyebutkan alasannya atas hal tersebut peneliti berpendapat bahwa pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit tanpa sertipikat hak atas tanah dapat dilaksanakan, namun terdapat peraturan perundang-undangan yaitu ketentuan pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya yang pada intinya menyebutkan jenis lelang eksekusi yang dapat dilaksanakan tanpa diserahkan sertipikat asli meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/penyidik dan sita panitia urusan piutang negara. Dalam ketentuan tersebut tidak menyebutkan bahwa lelang eksekusi harta pailit tanpa diserahkan sertipikat asli kepada pejabat lelang dapat dilaksanakan. Atas hal tersebut terdapat pertentangan pasal dalam suatu peraturan yang mengakibatkan ketidakpastian hukum, karena melalui perbuatan hukum lelang eksekusi harta pailit berupa hak atas tanah status tanah dialihkan kepada pemanang lelang sehingga berdampak juga pada ketidakpastian untuk melakukan peralihan hak atas tanah oleh pemenang lelang sebab terkait peralihan hak atas tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum, kepastian hukum tercapai apabila hukum itu dituangkan dalam peraturan perundang-undangan yang substansinya tidak saling bertentangan atau konsisten baik terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau terhadap peraturan perundang-undangan yang berada disampingnya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Lelang tidak mengatur tentang tata cara pelaksanaan lelang namun terdapat ketentuan tentang bentuk peralihan hak atas tanah melalui lelang. Pokok-pokok penjualan yang dilakukan dimuka umum melalui lelang diatur dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang menyangkut mengenai pokok-pokok superintenden, juru atau pejabat lelang, dan pemenang buku. *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* merupakan aturan dasar peraturan lelang. *Vendu Reglement* merupakan peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi peraturan lelang yang tertinggi hingga saat ini.<sup>5</sup> Meskipun *Vendu Reglement* ini merupakan peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi merupakan peraturan lelang yang tertinggi, sehingga tidak salah jika *Vendu Reglement* tersebut disebut sebagai Undang-Undang Lelang.<sup>6</sup> sebagai tindaklanjut *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* aturan lelang dibuat dan dikeluarkan oleh Menteri Keuangan dan telah mengalami beberapa perubahan yang berlaku saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, *Dimensi hukum kepailitan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm 15

<sup>6</sup> Mantaybordir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta, Pustaka Bangsa Press, 2003, hlm

Kedudukan Peraturan Menteri diatur dalam pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Meskipun ketentuan di atas tersebut tidak menyebut secara tegas jenis peraturan perundang-undangan berupa “Peraturan Menteri”, namun frase “...peraturan yang ditetapkan oleh... menteri...” di atas, mencerminkan keberadaan Peraturan Menteri sebagai salah satu jenis peraturan perundang-undangan.<sup>7</sup> Berdasarkan ketentuan pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan terdapat syarat agar peraturan menteri memiliki kekuatan mengikat sebagai peraturan perundang-undangan diantaranya yaitu diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Peraturan Menteri yang dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, berkualifikasi sebagai peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuatan hukum yang bersifat mengikat umum dan jika dianggap inkonstitusional maka dapat dijadikan objek pengujian pada Mahkamah Agung, apabila dianggap bertentangan dengan undang-undang.

Permasalahannya, kedudukannya lebih tinggi yang mana antara Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga negara tersebut yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jika dipersandingkan dengan jenis Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Belum terdapat penjelasan lebih lanjut tentang hal ini sehingga akan menimbulkan kebingungan pada masyarakat bahkan bisa menyebabkan adanya ketidakpastian hukum karena kedudukan peraturan menteri tidak termasuk dalam hirarki sebagaimana ketentuan pasal 7 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangannya maka terlebih dahulu harus dilihat apakah peraturan tersebut dibentuk berdasarkan perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau peraturan tersebut dibentuk berdasarkan kewenangan apabila peraturan tersebut dibentuk diluar kedua hal tersebut maka peraturan tersebut dapat dikesampingkan, artinya kedudukannya lebih tinggi dari jenis peraturan yang ada dalam hierarki peraturan perundang-undangan, selain itu dengan cara menggunakan asas-asas hukum umum yaitu *Asas Lex Specialis Derogat Lex Generalis* jika peraturan yang mengatur hal yang merupakan kekhususan dari hal yang umum yang diatur oleh peraturan yang sederajat maka berlaku peraturan yang mengatur hal khusus tersebut, dan *Asas Lex Posterior Derogat Lex Priori* bahwa dalam hal peraturan yang sederajat bertentangan dengan peraturan sederajat lainnya maka berlaku peraturan yang terbaru dan peraturan yang lama dianggap telah dikesampingkan.

Di Indonesia peraturan mengenai tanah diatur dalam peraturan perundang-undang yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria telah mewajibkan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, keharusan tersebut tertuang dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang berbunyi : “*Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.*”<sup>8</sup> Sebagaimana ketentuan tersebut Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.

Tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemilik hak atas tanah agar dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik hak tersebut. Artinya, tujuan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah.<sup>9</sup> Sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Sertipikat

<sup>7</sup> Ady Supriyad dan Fitriani Amalia, *Kedudukan Peraturan Menteri Di Tinjau Dari Hirarki Peraturan Perundangan Di Indonesia*, UnizarLawReview E-ISSN 2620-3839 Volume 4 Issue 2, December 2021 hal 149

<sup>8</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria

<sup>9</sup> Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Pustaka Prima, Medan, 2019, hal 98

menjadi tanda bukti hak yang bersifat kuat namun tidak bersifat mutlak, yang artinya bahwa data fisik dan data yuridis yang terkandung dalam sertipikat memiliki kekuatan hukum dan diterima sebagai informasi yang benar, kecuali ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Perubahan data yuridis mengenai pemegang hak atas tanah dapat terjadi karena suatu peristiwa hukum yang menyebabkan adanya perubahan hak atas tanah. Dalam pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut :

a. Beralih

Beralih berarti berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah.<sup>10</sup> Tidak ada unsur kesengajaan dalam perbuatan. Misalnya seorang meninggal dunia meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, haknya beralih kepada alih warisnya.<sup>11</sup>

b. Dialihkan/Pemindahan Hak

Dialihkan berarti berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreg), lelang.<sup>12</sup> Dalam dialihkan/pemindahan hak atas tanah, pihak yang mengalihkan harus mempunyai wewenang untuk mengalihkan hak, dan pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat-syarat pemegang hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 37 ayat 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”* Berdasarkan ketentuan tersebut diatas peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, lelang, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT sedangkan, peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan akta PPAT namun oleh pejabat lain dan dengan cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ialah pelelangan dan pewarisan.

Dalam pasal 35 *Vendu Reglement* telah menjelaskan yang pada intinya bahwa setiap penjualan lelang oleh pejabat lelang, selama penjualan atau setiap pelelangan harus dibuatkan berita acara tersendiri. Berdasarkan ketentuan tersebut pejabat lelang wajib membuat berita acara pelaksanaan lelang yaitu *“Risalah Lelang”* Ketentuan pasal 35 *Vendu Reglement* tersebut *“mengatur”* *“risalah lelang”* sama aritnya dengan *“berita acara lelang”*, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang<sup>13</sup>. Risalah merupakan suatu akta autentik, Akta Autentik memiliki pengertian yaitu akta yang bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat seorang pejabat atau di hadapan seorang pejabat yang berwenang untuk itu ditempat mana akta tersebut dibuat.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi : *“suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”* Pasal 165 HIR berbunyi : *“Akta autentik, yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup umum bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya yaitu tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu.”* Sebagaimana dalam ketentuan diatas, akta autentik harus memenuhi syarat-syarat bentuk akta sesuai yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dan pejabat umum yang membuat harus memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut. Jadi pejabat lelang

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal 30

<sup>11</sup> Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria; Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, 1998, hal. 57

<sup>12</sup> Santoso, *loc.it*

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *op cit* hlm 187

ialah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan penjualan lelang oleh karena pejabat lelang wajib membuat risalah lelang. Bentuk risalah lelang diatur dalam *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Risalah lelang sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian sempurna akta autentik ditentukan dalam pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : *“Suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna, tentang apa yang dimuat didalamnya.”*

Risalah lelang memiliki fungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum sebagaimana yang termuat dalam risalah lelang itu, sehingga kekuatan pembuktian dalam risalah lelang dapat digunakan sebagai berikut :

- a. Untuk Kepentingan Dinas yaitu
  1. Sebagai dasar Kantor Pertanahan untuk peralihan hak atas tanah (balik nama);
  2. Sebagai dasar bendaharawan untuk menghapus atas barang yang di lelang dari daftar inventaris;
  3. Sebagai bukti kejaksaan tau Pengadilan Negeri bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai prosedur lelang;
  4. Sebagai dasar bank untuk meroya atau mencoret hipotik.
- b. Akta Jual Beli
- c. Bukti telah menjalankan penjualan dengan prosedur lelang
- d. Sebagai dasar perhitungan bea lelang dan uang miskin.

Sebagaimana hal tersebut diatas risalah lelang digunakan sebagai bukti untuk melakukan Pendaftaran tanah dengan pemindahan hak melalui lelang. Pada sertipikat, pencatatan peralihan hak melalui lelang pada dasarnya sama dengan pencatatan pemindahan hak lainnya, yang membedakan pada kolom alasan perubahan. Untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang terdapat syarat-syarat sah yang harus di penuhi diantaranya yaitu sebagai berikut :

1. Syarat Materiil  
Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang untuk melakukan penjualan melalui lelang hak atas tanah yang dimilikinya, dan pembeli sebagai pemenang lelang hak atas tanah yang menjadi obyek lelang harus memenuhi syarat.
2. Syarat formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang wajib dibuktikan menggunakan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Dibuatnya risalah lelang oleh pejabat lelang maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain sebagai pembeli.

Syarat materiil dalam pelaksanaan lelang menekankan pada kewajiban pemenang lelang. Kewajiban harus dilakukan oleh pemenang lelang diantaranya melakukan pelunasan pembayaran dengan membayar harga lelang yang diperhitungkan dengan uang jaminan, membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Sejak dinyatakan dan disahkannya pembeli lelang sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang tidak terjadi peralihan hak atas tanah dengan sendirinya kepada pemenang lelang, perolehan hak baru terjadi menurut hukum apabila pembeli telah melunasi pelunasan pembayaran harga lelang dibuktikan dengan surat keterangan pelunasan dari kantor lelang baru sejak saat itu secara formil dan materiil terjadi peralihan hak kepada pemenang lelang telah jelas diungkapkan dalam pasal 526 Rv yang berbunyi : *“Hak Milik barang yang di lelang berpindah ke tangan pembeli berdasarkan pengumuman ketupan daftar pelelangan yang tidak dapat dibuktikan selain dengan menunjukkan dengan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh kantor lelang yang menyatakan bahwa telah dipenuhi semua syarat pembelian”*. Dalam pelaksanaan lelang setelah pemenang lelang melakukan kewajiban-kewajibannya pemenang lelang berhak menerima Risalah Lelang dari pejabat lelang. Risalah tersebut digunakan sebagai bukti untuk dapat melakukan pemindahan hak atas tanah kepada pemenang lelang sehingga syarat formal untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak melalui lelang dapat terpenuhi.

Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang dimohonkan oleh pemenang lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam ketentuan pasal Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi *“Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak,*

*hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi".* sebagaimana dalam ketentuan tersebut Sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti dapat diterbitkan sebab tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Sehingga dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan tanpa diserahkannya sertipikat asli, atas permohonan dari pemenang lelang dapat diterbitkan sertipikat pengganti. Dalam buku tanah yang bersangkutan dituliskan tentang adanya sertipikat pengganti. Sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum dalam daftar tanah yang bersangkutan atau oleh pihak lain berdasarkan Risalah lelang. Dokumen yang dilampirkan untuk menerbitkan sertipikat pengganti ialah kutipan risalah lelang yang bersangkutan, surat keterangan memuat alasan tidak diserahkan sertipikat oleh Kepala Kantor Lelang, identitas pembeli lelang, bukti pembayaran pelunasan harga obyek lelang.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang diatur juga dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang dimohonkan oleh pembeli lelang atau kuasanya dapat melampirkan dokumen- dokumen sebagai berikut:

1. Risalah lelang;
2. Sertipikat hak, apabila sertipikat tidak diserahkan dalam pelaksanaan lelang maka harus terdapat surat keterangan dari kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang terkait alasan tidak diserahkannya sertipikat hak obyek lelang;
3. Surat-surat bukti kepemilikan mengenai tanah yang belum terdaftar;
4. Bukti indentitas pemenang lelang;
5. Bukti pelunasan pembayaran harga pembelian barang lelang;
6. Bukti pelunasan BPHTB;
7. Bukti pelunasan PPh;

Pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena lelang perlu diperhatikan terkait masalah hak-hak lain yang melekat pada obyek pendaftaran. hak atas tanah yang diperoleh dari hasil lelang biasanya melekat hak lain atas tanah contohnya yaitu Hak Tanggungan. Menurut pasal 108 ayat (3) jo 109 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa pelelangan yang diadakan sebagai bagian dari pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan, maka pendaftaran peralihan hak harus disertai dengan pernyataan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan bahwa telah melepaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan menggunakan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, jika obyek pendaftaran tanah diikat oleh Hak Tanggungan maka obyek pendaftaran harus bersih dari beban atau terlebih dahulu harus dilakukan roya.

Pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas wajib mendapatkan perlindungan hukum serta hak untuk dapat melakukan peralihan hak atas tanah. sebagaimana dalam penjelasan sebelumnya bahwa salah satu syaratnya ialah adanya pencoretan Hak Tanggungan/roya apabila harta pailit yang dijual melalui lelang dilekati hak tanggungan. Lelang eksekusi harta pailit yang diikat hak tanggungan yang pelaksanaan lelangnya dilaksanakan tanpa menyerahkan sertipikat hak atas tanah diperlukan adanya keadilan bagi pemenang lelang atas pemberesan/penjualan yang dilakukan oleh Kurator, sebab apabila jual beli dilakukan tanpa ada kepastian untuk melakukan peralihan hak atas tanah dengan pencoretan Hak Tanggungan/roya maka akan sulit dilakukan penjualan dan nilai penjualan akan menurun. Dalam Pasal 197 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan "*Hakim Pengawas wajib memerintahkan pencoretan pendaftaran hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia yang membebani benda yang termasuk harta pailit, segera setelah daftar pembagian yang memuat pertanggungjawabn hasil penjualan benda yang dibebani, menjadi mengikat*"; berdasarkan ketentuan tersebut dan mengingat kepailitan sebagai sarana hukum untuk menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif, oleh karenanya demi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli Hakim Pengawas dapat memerintahkan pencoretan hak tanggungan terhadap harta pailit tersebut. Terhadap obyek lelang

terdapat sita maka sebelum dilaksanakan peralihan hak harus terdapat keterangan dari kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang bahwa catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus.

Dalam kepailitan terdapat yang namanya sita umum tujuan dari sita umum ialah untuk menghentikan segala perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta pailit. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah mengatur kedudukan sita umum apabila terdapat sita lainnya. Ketentuan tersebut terdapat dalam Dalam Pasal 31 ayat (2) berbunyi : “*Semua penyitaan yang telah dilakukan menjadi hapus dan jika diperlukan Hakim Pengawas harus memerintahkan pencoretannya*”. berdasarkan ketentuan tersebut sita umum kedudukannya lebih tinggi jika dibandingkan dengan sita lainnya, sehingga apabila terhadap sita pada harta pailit berupa hak atas tanah yang menjadi obyek lelang maka Hakim Pengawas dapat melakukan pencoretan terhadap sita yang di luar sita umum dengan demikian peralihan hak atas tanah dapat dijalankan, karena dengan adanya sita umum semua sita menjadi hapus, selanjutnya jika kantor pertanahan telah yakin bahwa telah dilakukan penghapusan beban terhadap obyek pendaftaran dan pemohon telah melampirkan dan melengkapi segala persyaratan-persyaratan pemindahan hak melalui lelang maka pelaksanaan peralihan hak dapat dilakukan dan di proses oleh kantor pertanahan setempat.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dijabarkan sebelumnya maka dapat ditarik dua kesimpulan utama, yaitu Pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit tanpa penguasaan sertipikat asli dilaksanakan apabila telah memenuhi legalitas formal dan obyek lelang dan dalam permohonannya terdapat surat pernyataan/surat keterangan bahwa lelang tidak disertai bukti kepemilikan dengan menyebutkan alasannya, apabila obyek lelang diikat oleh hak tanggungan maka kurator bertanggungjawab secara mutlak apabila terdapat penolakan roya. Risalah lelang merupakan suatu akta autentik sebagai akta jual beli obyek lelang. Tidak diserahkannya sertipikat hak atas tanah dalam pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit dapat diterbitkan sertipikat pengganti apabila dibuktikan dengan risalah lelang dan surat keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang memuat alasan tidak diserahkannya sertipikat tersebut, apabila obyek pendaftaran tanah melekat Hak Tanggungan maka obyek pendaftaran harus bersih dari beban atau terlebih dahulu harus dilakukan roya dan apabila terdapat sita harus terdapat surat keterangan catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus.

## DAFTAR PUSTAKA

- M. Yahya Harahap. (1994). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Gramedia. Jakarta.
- Mantayborbir, S., & Jauhari, I. (2003). *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Penerbit Pustaka Bangsa Press, Jakarta.
- Nating, I. (2004). *Peranan dan tanggung jawab kurator dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit*. RajaGrafindo Persada.
- Ramadhani, R. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. *Kumpulan Jurnal Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.
- Subhan, H., & Kepailitan-Prinsip, H. (2012). *Norma dan Praktik di Pengadilan*. *Kencana, Jakarta*.
- Sumarti Hartono, S. (1993). *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*. *Seksi Hukum Dagang FH UGM, Yogyakarta*.
- Sunindhia, Y. W., & Widiyanti, N. (1988). *Pembaharuan hukum agraria: beberapa pemikiran*. Bina Aksara.
- Supryadi, A., & Amalia, F. (2021). *Kedudukan Peraturan Menteri Ditinjau Dari Hierarki Peraturan Perundang Undangan Di Indonesia*. *Unizar Law Review (ULR)*, 4(2).
- Urip Santoso, S. H. (2015). *Perolehan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Usman, R. (2004). *Dimensi hukum kepailitan di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama.