

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PERMASALAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA

Dian Ainun Jariah, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
Veteran Jakarta, e-mail: dianainun18@gmail.com

Suherman, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran
Jakarta, e-mail: suherman_upn@yahoo.com

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i07.p03>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan guna mengidentifikasi dan menganalisis terkait perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang haknya tidak terpenuhi dan upaya penyelesaian yang tepat dalam mengatasi permasalahan sertifikat hak milik ganda diluar sepengetahuan pemilik sertifikat hak milik yang sah berdasarkan studi kasus pada putusan nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian dalam hukum yang bersifat normatif, dengan berpedoman pada aturan undang-undang dan kasus. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan ini memperlihatkan bahwasanya pemenang lelang memiliki perlindungan hukum terkait hak kepemilikan tanah. Pemerintah melindungi rakyatnya melalui pemberian perlindungan dalam ranah hukum, diantaranya perlindungan dalam hukum yang bersifat preventif dan represif. Kemudian, Langkah hukum berikutnya yang dapat dilakukan adalah upaya hukum luar biasa ialah dengan mengajukan peninjauan kembali dengan mempertimbangkan gugatan yang diajukan sebelumnya agar tidak terjadi pengulangan suatu pokok permasalahan terkait objek dan subjek yang sama, serta melampirkan alat bukti baru (*novum*) yang belum dilampirkan pada perkara sebelumnya.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Sertifikat Hak Milik Ganda.

ABSTRACT

*This research aims to identify and analyze legal protection for auction winners whose rights are not fulfilled and appropriate resolution efforts to overcome the problem of multiple ownership certificates beyond the knowledge of the owner of the valid ownership certificate based on a case study in decision number: 50/Pdt.G/ 2021/PN.Dps. This research uses a normative type of research in law, guided by statutory regulations and cases. The results of the research that has been carried out show that the auction winner has legal protection regarding land ownership rights. The government protects its people by providing protection in the realm of law, including protection in law that is preventive and repressive. Then, the next legal step that can be taken is an extraordinary legal effort, namely by submitting a review by considering the previously filed lawsuit so that there is no repetition of a main issue related to the same object and subject, as well as attaching new evidence (*novum*) that has not been attached to previous matter.*

Keywords: Legal Protection, Auction Winner, Multiple Ownership Certificate.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran yang krusial dalam memberikan pasokan makanan, air, bahan bakar, dan sumber daya lain yang esensial untuk keberlanjutan makhluk hidup. Keterkaitan antara manusia dengan tanah pun menjadi kompleks dan dinamis yang diwarnai oleh interaksi pemanfaatan, pengelolaan, dan perebutan. Salah satu aspek sentral dalam hubungan ini adalah hak atas tanah. Dimana hal tersebut menentukan bagaimana individu dan kelompok berinteraksi dengan lahan dan sumber daya yang terkandung di dalamnya. Sejak peradaban awal, kepemilikan dan penguasaan atas tanah telah menjadi sumber kekuasaan, penghidupan, dan konflik. Sistem kepemilikan tanah bervariasi sepanjang sejarah, dimulai sejak sistem komunal yang dimana hak menguasai tanah dipegang bersama hingga sistem hak milik individu yang dominan di era modern.

Hak kepemilikan atas tanah tidak dapat dipisahkan dari ranah Hukum Agraria yang menjadi landasan penting dalam mengatur hak-hak, kewajiban, mengelola interaksi manusia dengan kepemilikan tanah, dan hal-hal terkait dengan sengketa yang mungkin akan timbul nantinya. Pengaturan mengenai hak kepemilikan tanah terdapat pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), diantaranya hak kepemilikan, hak sewa, hak pakai, dan hak penggunaan bangunan. Serta, ketentuan-ketentuan yang mengatur proses peralihan atas hak, pembatasan, dan juga pemanfaatan hak kepemilikan tanah. Di dalam Undang-Undang tersebut menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) dapat menyediakan kepastian dan jaminan hukum terkait kepemilikan tanah, termasuk dalam dinamika hak kepemilikan tanah melalui proses pelelangan.¹ Faktor tersebut tidak dapat menjamin bahwa tidak akan terjadi sengketa, salah satu contohnya seperti adanya dua sertifikat (ganda) atas objek yang sama.

Sertifikat ganda dapat terjadi karena ada kesalahan dalam penerbitan sertifikat atau pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh seseorang yang tidak memiliki tanggungjawab, hal tersebut dilakukan guna memperoleh kepemilikan atas tanah yang bukan miliknya.² Untuk itu, pemilik sertifikat yang sah berhak atas perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan tanahnya. Hukum telah menetapkan mekanisme untuk melindungi pemilik hak atas tanah dari potensi ancaman atau tindakan yang dapat mengganggu atau merampas hak-hak mereka terhadap tanah. Pemilik yang sah memiliki hak-hak seperti tanah yang dimilikinya diakui dan dilindungi secara hukum, serta tidak akan mengalami konflik kepemilikan di kemudian hari.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No 213/PMK.06/2020 terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang ialah proses transaksi terhadap suatu objek yang dapat diakses oleh semua orang atau bersifat terbuka. Peristiwa lelang melibatkan proses penawaran harga yang meningkat seiring waktu, baik yang dilakukan tertulis maupun lisan guna mencapai harga yang diinginkan. Hal tersebut

¹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

² Tiena Masriani, Yulies. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 545, <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.

terjadi setelah adanya pengumuman lelang.³ Di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, yang membahas mengenai peralihan hak kepemilikan tanah yang dapat terjadi melalui transaksi jual dan beli, hibah, pertukaran, proses lelang, dan warisan. Pada konteks ini, pembeli wajib menjamin bahwa proses lelang dilaksanakan berdasarkan aturan hukum yang diakui.⁴

Beragam jenis lelang diantaranya mencakup lelang eksekusi, lelang wajib non-eksekusi, dan lelang sukarela non-eksekusi. Lelang eksekusi merupakan proses lelang dengan maksud menjalankan keputusan dari lembaga peradilan, dan melaksanakan ketentuan berdasarkan aturan yang ada saat ini. Selanjutnya, Lelang non-eksekusi sukarela merupakan proses pelelangan dengan maksud menjual barang kepemilikan individu atau perusahaan swasta yang dilakukan secara sukarela. Sementara lelang non-eksekusi wajib merupakan proses pelelangan guna menjual barang yang telah ada.⁵

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tanggung jawab dalam verifikasi dan administrasi dokumen pertanahan. Proses verifikasi ialah untuk memastikan bahwa pemenang lelang memperoleh kejelasan dan kepastian hukum atas tanahnya. Selain itu, BPN juga memiliki peran strategis dalam menyelenggarakan dan mengawasi proses lelang tanah, memastikan adanya transparansi, keadilan, dan keberlangsungan sistem pertanahan Nasional. Di samping itu, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) wajib memastikan proses pelelangan dilaksanakan berdasarkan aturan yang ada agar pembeli atau pemenang lelang mendapat kepastian hukum. Sebelum adanya peristiwa lelang, pejabat lelang telah melakukan verifikasi data serta dokumen terlebih dahulu sebagai persyaratan lelang. Sehingga, dapat meminimalisir terjadinya cacat hukum dan pemenang dari peristiwa lelang dapat sah secara hukum.⁶

Pemilik sertifikat yang sah dapat melakukan berbagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan sertifikat ganda, yaitu dengan menempuh jalur hukum. Pemilik sertifikat yang sah berhak untuk mengajukan tuntutan ke Pengadilan guna membatalkan sertifikat yang dikeluarkan secara tidak sah.⁷ Tuntutan dapat dilayangkan pada Pengadilan Negeri (PN) ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), hal tersebut berdasarkan jenis sertifikat yang akan diterbitkan. Dalam hal ini, pemilik sertifikat yang sah memiliki opsi untuk mengambil jalur administratif dengan mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna dilakukannya peninjauan kembali mengenai penerbitan sertifikat ganda. Apabila hasilnya menunjukkan bahwa terdapat sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah, maka BPN dapat memusnahkan sertifikat yang tidak sah secara hukum.

Dalam penelitian ini, kasus yang akan dibahas adalah berdasarkan pada

³ Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵ Garry Gerrson Riwu, Ida Ayu Putu Widiati, dan I Ketut Kasta Arya Wijaya. "Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang." *Jurnal Preferensi Hukum* 3, no. 3 (2022): 553, <https://doi.org/10.55637/jph.3.3.5587.551-556>.

⁶ Permatasari, Erizka. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Lelang di KPKNL." Desember 2023. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perlindungan-hukum-bagi-pembeli-rumah-lelang-di-kpknl-lt6067e86a284e4>.

⁷ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps, dimana saudara Surahman selaku pembeli Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam penyelenggaraan lelang bersifat terbuka yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dimana tanah yang menjadi objek lelang tersebut memiliki Sertifikat ganda. Bermula pada tahun 1982, I Nengah Ridja yang menjaminkan Sebidang lahan seluas 5.500 meter persegi dengan bukti kepemilikan tanah melalui Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 312 kepada PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Denpasar. Tetapi, I Nengah Ridja tidak dapat menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) nya sehingga berdasarkan risalah lelang No.127/2003 sertifikat tersebut diperjualkan melalui pelelangan umum oleh PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Denpasar yang diselenggarakan oleh DJKN Bali dan Nusa Tenggara atau KP2LN yang sekarang berubah sebutan nama yaitu KPKNL.

Surahman sebagai salah satu peserta pelelangan dinyatakan sebagai peserta yang memenangi lelang eksekusi pada tanggal 31 Juli 2003 dan sudah melakukan segala tanggung jawab administrasi kepada pihak panitia lelang, termasuk segala pajak yang harus dibayarkan. Sehingga, Surahman berhak atas kepemilikan tanah berlandaskan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 312 yang berlokasi di Subak Basangkasa, Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Kemudian, secara tiba-tiba Karjono Koesumo mengklaim atau mengakui bahwa tanah yang dimiliki oleh Surahman adalah miliknya dengan Nomor SHM 2366 yang terbit pada tahun 1999. Pada nyatanya, Sertifikat yang di pegang oleh Surahman dengan Nomor SHM 312 lebih dahulu terbit pada tahun 1973. Dengan adanya permasalahan tersebut menyebabkan kerugian materil dan immateril bagi Surahman, yang merupakan pembeli atau pemenang lelang yang sah atas objek tanah tersebut. Total kerugian yang dialami oleh Surahman mencapai Rp. 55.500.000.000 miliar.⁸

Dalam melakukan penelitian ini, penulis memerlukan penelitian terdahulu atau referensi yang relevan untuk acuan dalam penulisan karya ilmiah ini, diantaranya penelitian yang telah diteliti oleh Dika Dwi Setiawan (2019). Penelitian tersebut membahas terkait perlindungan dalam hukum terkait pembeli pada proses pelelangan yang tidak memiliki hak kepemilikan tanah.⁹ Penelitian terkait selanjutnya diteliti oleh Garry Gerrson Riwu, Ida Ayu Putu Widiati, dan I Ketut Kasta Arya Wijaya (2022). Penelitian tersebut membahas terkait perolehan atas hak kepemilikan tanah dalam proses pelelangan dan kepastian hukum serta perlindungan yang diberikan kepada pembeli yang memenangkan objek lelang.¹⁰ Penelitian terdahulu selanjutnya diteliti oleh I Gede Arya Wira Sena (2023). Penelitian tersebut membahas terkait perlindungan hukum yang didapatkan dari KPKNL Singaraja terhadap pembeli lelang terkait legalitas formal baik dari penjual maupun barang yang akan dijual melalui peristiwa lelang.¹¹

⁸ Studi Kasus Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps.

⁹ Dwi Setiawan, Dika. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya." Repository Universitas Jember, (2019), <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/102643> .

¹⁰ Garry Gerrson Riwu, Ida Ayu Putu Widiati, dan I Ketut Kasta Arya Wijaya. "Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang." Jurnal Preferensi Hukum 3, no. 3 (2022), <https://doi.org/10.55637/jph.3.3.5587.551-556>.

¹¹ Arya Wira sena, I Gede. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang." Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora 7, no. 1 (2023), <https://doi.org/10.23887/jppsh.v7i1.59242>.

Berdasarkan tinjauan pustaka yang telah dilakukan, terdapat hal yang sama dan berbeda pada penelitian ini. Adapun kesamaan dalam penelitian ini dengan penelitian sebelumnya ialah kesamaan dalam membahas terkait perlindungan hukum terhadap peristiwa lelang. Kemudian, penelitian ini mempunyai perbedaan dengan penelitian sebelumnya ialah terkait perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang hak-haknya tidak terpenuhi atas permasalahan sertifikat hak milik ganda dan mengkaji lebih dalam terkait upaya penyelesaian yang tepat dalam mengatasi permasalahan sertifikat hak milik ganda diluar sepengetahuan pemilik sertifikat hak kepemilikan tanah yang sah berdasarkan studi kasus pada putusan Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Yang Hak-Haknya Tidak Terpenuhi Berdasarkan Studi Kasus Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps?
2. Bagaimana Upaya Penyelesaian Yang Tepat Dalam Mengatasi Permasalahan Sertifikat Hak Milik Ganda Diluar Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Sah Berdasarkan Studi Kasus Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps?

1.3. Tujuan Penulisan

Penulisan dilakukan dengan maksud guna mengidentifikasikan dan menganalisis terkait perlindungan dalam hukum terhadap pemenang lelang yang hak-haknya tidak terpenuhi dan untuk mengetahui dan menganalisis terkait upaya penyelesaian yang tepat dalam mengatasi permasalahan sertifikat hak milik ganda diluar sepengetahuan pemilik sertifikat hak milik yang sah berdasarkan studi kasus pada putusan nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian dalam hukum yang bersifat normatif, dengan berpedoman pada aturan undang-undang (*law in books*) atau berpedoman pada kaidah serta aturan hukum yang berlaku di masyarakat.¹² Penelitian ini disusun menggunakan pendekatan masalah, seperti pendekatan pada aturan undang-undang (*statutory approach*) dan pendekatan pada kasus (*case approach*). Pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini ialah menggunakan sumber hukum primer, diantaranya yaitu UUD 1945; Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA); Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung; Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps. Kemudian, sumber hukum sekunder diantaranya yaitu jurnal, buku-buku, dan penelitian terkait yang membahas perlindungan dalam hukum bagi pemenang lelang terkait permasalahan sertifikat hak kepemilikan ganda. Selain itu, sumber hukum tersier diantaranya yaitu kamus hukum, kamus umum, dan ensiklopedia sebagai referensi hukum tersier.

¹² Siddiq Armia, Muhammad, *Penentuan dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022), 8.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang yang Hak-Haknya Tidak Terpenuhi Berdasarkan Studi Kasus Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps.

Hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki seseorang dan mendapatkan pengakuan dari pemerintah telah mendapatkan perlindungan hukum. Hal tersebut digunakan sebagai dasar atau landasan untuk menetapkan hak-hak keperdataan seseorang terkait kepemilikan suatu tanah.¹³ Negara memiliki kendali atas tanah, air, dan sumber daya alam didalamnya untuk kepentingan kesejahteraan rakyat, sebagaimana dituturkan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945.¹⁴ Artinya, pemerintah wajib memberikan perlindungan hukum kepada rakyatnya dalam memperoleh hak kepemilikan tanah. Pemerintah melindungi rakyatnya melalui pemberian perlindungan dalam ranah hukum, diantaranya perlindungan dalam hukum yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan dalam hukum yang bersifat preventif mencakup upaya yang dijalankan oleh pemerintah dalam mengantisipasi terjadinya pelanggaran-pelanggaran aturan hukum. Di sisi lain, perlindungan dalam hukum yang bersifat represif mencakup pemberian sanksi berupa hukuman pidana, denda, dan penambahan hukuman sebagai tanggapan terhadap pelanggaran yang sudah terjadi.

Perlindungan hukum bersifat preventif untuk peserta lelang ialah bentuk perlindungan yang dilakukan sebelum peristiwa lelang berlangsung untuk mencegah timbulnya konflik atau ketidakpastian terkait objek lelang di masa yang akan datang.¹⁵ Adapun dalam kasus ini, berdasarkan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan bahwa Pimpinan KPKNL tidak mempunyai kewenangan dalam menolak suatu objek yang akan dilelangkan, asalkan semua dokumen terkait lelang sudah lengkap.¹⁶ Artinya, KPKNL Denpasar sudah melaksanakan langkah-langkah yang bersifat preventif dalam melakukan perlindungan hukum dengan memastikan bahwa dokumen-dokumen yang akan dilelangkan memiliki kejelasan dan bebas dari cacat hukum. Surahman sebagai pemenang lelang sudah melakukan segala kewajiban administrasi kepada pihak KPKNL Denpasar dan tidak mengetahui adanya cacat dalam objek yang dilelangkan.

Tanggungjawab atas kelengkapan dokumen yang berkaitan dengan objek lelang sebenarnya bukanlah menjadi kewajiban KPKNL, melainkan merupakan tanggungjawab dari pihak penjual yaitu dalam kasus ini PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Denpasar. Berdasarkan Pasal 13 Ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan bahwa seseorang yang menjual mempunyai tanggung jawab terkait legalitas kepemilikan sebuah barang; validitas sebuah dokumen sebagai syarat lelang; penyerahan suatu objek yang dapat berpindah atau barang yang tidak dapat berpindah; kesesuaian objek lelang;

¹³ Suherman dan Ali Imran. "Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa." *Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat* 1, no. 1 (2020): 108, <https://doi.org/10.33753/ijse.v1i1.8>.

¹⁴ Pasal 33 Ayat (3), Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹⁵ Arya Wira sena, I Gede. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang." *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora* 7, no. 1 (2023): 132, <https://doi.org/10.23887/jppsh.v7i1.59242>.

¹⁶ Pasal 11, Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

penetapan nilai limit; penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli.¹⁷ Artinya, terdapat perlindungan dan kepastian hukum bagi pemenang lelang. Dalam kasus ini, Surahman selaku pemenang atau pembeli lelang seharusnya merasa aman karena telah dijamin oleh regulasi tersebut dan penjual yaitu PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Denpasar yang memiliki tanggungjawab dan kewajiban terkait kerugian yang muncul akibat ketidakabsahan dokumen persyaratan yang telah diserahkan kepada KPKNL.¹⁸

Berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), menguraikan terkait pencatatan Hak kepemilikan, peralihan hak kepemilikan, dan penghapusan, serta pemberian beban hak lainnya harus dilakukan sesuai dengan yang diuraikan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran atas Tanah.¹⁹ Pada kasus ini, pemenang atau pembeli dalam proses pelelangan yaitu Surahman berhak atas hak-haknya berdasarkan peraturan yang berlaku di Indonesia. Pada prinsipnya, proses pelelangan juga merupakan sebuah peristiwa peralihan hak kepemilikan tanah yang telah disetujui oleh pemerintah. Dengan keberadaan Sertifikat Hak Milik (SHM) serta dokumen-dokumen terkait objek tanah tersebut maka Surahman selaku pemenang lelang dapat memperoleh perlindungan hukum terhadap objek tanah tersebut.

Di samping itu, pemerintah juga memberikan perlindungan hukum bersifat represif pasca peristiwa lelang. Pasal 13 Ayat (k) dan (l) dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berperan sebagai pedoman hukum dalam perlindungan hukum yang bersifat represif. Pasal tersebut menjelaskan pertanggungjawaban penjual atas tuntutan perdata maupun pidana atas pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku. Selain itu, penjual juga bertanggungjawab atas kerugian yang dirasakan oleh pemenang lelang.²⁰ Artinya, Pemenang lelang dapat mengajukan ganti rugi apabila terjadi sengketa terkait objek tanah yang telah dimenangkan melalui peristiwa lelang. Dalam kasus ini, PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Denpasar seharusnya bertanggung jawab terhadap permasalahan terkait dokumen Sertifikat Hak Milik (SHM) ganda, karena akibat permasalahan tersebut hak-hak Surahman selaku Pemenang lelang tidak terpenuhi.

3.2. Upaya Penyelesaian Yang Tepat Dalam Mengatasi Permasalahan Sertifikat Hak Milik Ganda Diluar Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Yang Sah Berdasarkan Studi Kasus Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps

Proses pelaksanaan lelang hingga tahap peralihan kepemilikan antara pembeli lelang dan pemilik sebelumnya seringkali menghadapi kendala, terutama ketika pemilik sebelumnya masih menguasai objek jaminan. Setelah proses lelang selesai, muncul masalah seperti pemenang lelang yang tidak dapat menikmati hak-haknya secara langsung akibat keterlambatan serah terima dari pemilik tanah. Meskipun pembeli lelang telah melakukan pembayaran dan menyelesaikan semua dokumen persyaratan lelang, terkadang permasalahan muncul terkait penerbitan

¹⁷ Pasal 13 Ayat (1), Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁸ Tioria Sianturi, Purnama, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Cetakan Kedua. (Bandung: CV. Bandar Maju, 2013), 117.

¹⁹ Pasal 23, Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

²⁰ Pasal 13 Ayat (k) dan (l), Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

sertifikat yang terjadi lebih dari satu kali (ganda). Sertifikat ganda merujuk pada kondisi di mana satu objek tanah memiliki lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan untuknya. Fenomena semacam ini juga dikenal sebagai "Sertifikat Tumpang Tindih," baik itu terjadi pada seluruh lahan atau hanya pada sebagian dari tanah tersebut. Fenomena ini menciptakan situasi kompleks yang memerlukan penanganan dan penyelesaian agar tidak menimbulkan ketidakpastian atau sengketa terkait kepemilikan tanah. Hal tersebut dapat menyebabkan pemenang lelang mengalami ketidaknyamanan atau hak-haknya tidak terpenuhi.

Seharusnya kejadian semacam ini tidak terjadi, karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum menerbitkan sertifikat tanah seharusnya telah dilakukan proses verifikasi ulang terhadap buku catatan mengenai tanah tersebut yang akan dibuatkan sertifikat. Hal tersebut bertujuan untuk memastikan apakah sudah tercatat adanya penerbitan sertifikat atau belum. Proses pengecekan ini merupakan tindakan yang wajib dilakukan oleh pihak berwenang untuk mencegah terjadinya ketidaksesuaian atau konflik terkait kepemilikan tanah.²¹ Pemenang lelang berhak untuk mengambil berbagai langkah hukum guna memastikan pemenuhan hak-haknya. Hal tersebut dapat diwujudkan melalui berbagai upaya yang dapat diambil pemenang lelang, yang dimana pemenang lelang wajib mengikuti prosedur yang sah untuk menegakkan hak-haknya dengan memastikan bahwa tidak melanggar peraturan yang berlaku.²²

Terdapat dua jenis upaya penyelesaian yang dapat diambil, yakni melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Dalam proses litigasi, hakim memiliki kewenangan untuk mengatur dan memutuskan seluruh aspek terkait kasus tersebut. Langkah ini melibatkan semua pihak yang terlibat dalam perselisihan, yang bertujuan untuk membela hak-hak mereka. Hasil dari proses litigasi ini akan dikeluarkan oleh pengadilan dan pengadilan yang menentukan *win-lose solution*, dalam konteks ini salah satu pihak dianggap menang dan yang lainnya kalah. Selain itu, pemenang lelang juga dapat menggunakan metode non-litigasi. Upaya penyelesaian tersebut dilaksanakan tanpa melibatkan proses di pengadilan seperti mediasi, arbitrase, atau negosiasi. Dengan menggunakan jalur non-litigasi, pihak-pihak yang terlibat dapat mencapai solusi penyelesaian yang lebih mudah dan dapat menciptakan keuntungan atau kesepakatan antar kedua belah pihak yang sedang bermasalah.

Dalam kasus ini, Surahman sebagai pemenang lelang eksekusi pada tanggal 31 Juli 2003 telah menyelesaikan semua kewajiban administratif kepada panitia lelang, termasuk pembayaran seluruh pajak yang diwajibkan. Dengan demikian, Surahman memiliki hak kepemilikan yang sah terhadap objek tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 312 yang berlokasi di Subak Basangkasa, Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

²¹ Ni Ketut Devy Ratna Sari, Djumardin, dan Sudiarto. "Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 2 (2017): 3, <https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/462> .

²² Yoga Pratama, Ghani. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)." Universitas Islam Indonesia (UII), (2018): 97, <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8099/SKRIPSI%20Ghani%20Yoga%20Pratama%20%2814410124%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y> .

Namun, muncul klaim atau pengakuan tiba-tiba dari Karjono Koesumo yang menyatakan bahwa tanah yang dimiliki oleh Surahman sebenarnya adalah miliknya dengan Nomor SHM 2366 yang diterbitkan pada tahun 1999. Fakta yang sebenarnya adalah Sertifikat yang dipegang oleh Surahman dengan Nomor SHM 312 telah diterbitkan lebih awal pada tahun 1973. Hal tersebut menimbulkan konflik kepemilikan dan memerlukan penyelesaian hukum yang tepat untuk memulihkan hak-hak Surahman sebagai pemilik yang sah, serta mengembalikan kerugian yang dialaminya.

Dalam kasus ini, Surahman telah mengambil jalur non-litigasi dengan mengusulkan mediasi sebagai upaya penyelesaian konflik. Mediasi merupakan usaha dalam menyelesaikan permasalahan sengketa dengan mengikutsertakan mediator, yakni pihak ketiga atau pihak yang netral dalam membantu pihak-pihak yang berkonflik mendapatkan penyelesaian atau solusi terhadap permasalahannya. Tujuan utama dari mediasi ini adalah mencapai kesepakatan yang dapat memuaskan atau menguntungkan kedua belah pihak yang berselisih dan menghindari jalur litigasi yang memakan waktu.²³ Ketut Kimiarsa selaku hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar menjadi mediator atau pihak yang netral untuk membantu dan menyelesaikan permasalahan sengketa dalam kasus ini. Surahman sebagai pemenang lelang yang sah atas objek tanah telah menunjukkan kesediaannya untuk berdamai dan berharap dapat menemukan titik tengah yang adil, serta mencapai kesepakatan tanpa perlu melibatkan proses hukum yang panjang dan rumit. Namun, upaya mediasi tersebut tidak berhasil dan tidak mencapai kesepakatan atau titik temu di antara kedua belah pihak.

Setelah jalur non-litigasi gagal, maka Surahman selaku penggugat menggunakan jalur litigasi sebagai langkah selanjutnya dalam proses penyelesaian konflik Sertifikat Hak Milik (SHM) ganda tersebut. Dalam proses litigasi, Surahman sudah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar yang isi dari gugatannya adalah Surahman memohon kepada Majelis Hakim untuk dilakukan sita jaminan terhadap tanah seluas 5.500 m² yang berlokasi di Subak Basangkasa, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Kemudian, meminta tergugat IV yaitu Karjono Koesumo untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2366 kepada BPN Kabupaten Badung untuk dimusnahkan. Namun, gugatan tersebut tidak dapat diterima karena terdapat kekeliruan dalam penyebutan pihak.

Di dalam jalur litigasi, upaya hukum dalam menangani permasalahan terbagi menjadi upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Dalam konteks ini, upaya hukum biasa merujuk pada serangkaian tindakan hukum yang bisa digunakan oleh seseorang yang mempunyai perkara atau terlibat pada sebuah konflik dengan tujuan guna mengubah putusan pengadilan atau menentang putusan hakim. Di dalam upaya hukum biasa ini mencakup banding dan kasasi. Banding ialah tindakan hukum yang dilakukan atas dasar ketidakpuasan atas hasil putusan sebelumnya. Dalam kasus ini, Surahman telah mengajukan banding tetapi gugatan tersebut tidak diterima karena terjadinya pengulangan suatu pokok permasalahan terkait objek dan subjek yang sama dengan berkekuatan hukum yang sudah tetap (*Nebis In Idem*).

²³ Nurlani, Meirina, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Bisnis Di Indonesia." *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 3, no. 1 (2021): 30, <https://jurnal.um-palembang.ac.id/KHDK/article/download/4519/2893>.

Pada dasarnya apabila pemenang lelang merasa bahwa putusan Pengadilan Negeri belum memberikan keadilan yang signifikan, tindakan yang dapat diambil adalah mengajukan permohonan kasasi. Permohonan kasasi pada kasus perdata dapat diajukan dengan cara tertulis ataupun lisan kepada Panitera Pengadilan Tingkat Pertama yang memutuskan perkara, pada rentang waktu dua minggu setelah keputusan dari pengadilan disampaikan kepada penggugat. Kemudian, dijelaskan pula bahwa dalam rentang waktu empat belas hari tersebut tidak terdapat pengajuan permohonan peninjauan kembali, maka putusan tersebut dinyatakan sah atau diterima. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 46 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.²⁴ Dalam kasus ini, Surahman telah melakukan upaya hukum kasasi tetapi gugatan yang diajukan tersebut ditolak karena permasalahan yang sama dengan sebelumnya dan Surahman belum mengajukan peninjauan kembali.

Langkah hukum selanjutnya yang bisa diambil ialah upaya hukum luar biasa. Pasal 66-77 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, digunakan sebagai dasar hukum bagi pihak yang mengalami kerugian dengan meminta peninjauan kembali atas keputusan dari pengadilan yang telah dianggap final dan memiliki kekuatan hukum tetap. Hal tersebut dapat dilakukan jika terdapat fakta atau situasi khusus yang diakui oleh aturan undang-undang sebagai dasar valid untuk mengajukan peninjauan kembali. Tujuan utama dari peninjauan kembali adalah untuk menjamin bahwa prinsip keadilan dan kebenaran tetap terpenuhi dalam sistem peradilan. Dalam hal ini, Surahman sebagai penggugat berhak mengajukan peninjauan kembali dengan mempertimbangkan gugatan yang diajukan sebelumnya agar tidak terjadi pengulangan suatu pokok permasalahan terkait objek dan subjek yang sama dan melampirkan alat bukti baru (*novum*) yang belum dilampirkan pada perkara sebelumnya. *Novum* tersebut harus diucapkan dengan sumpah dan disahkan oleh otoritas yang memiliki kewenangan.

4. KESIMPULAN

Hak atas tanah telah dijamin perlindungannya oleh pemerintah yaitu dengan cara memberikan perlindungan hukum, berupa perlindungan dalam hukum yang bersifat preventif dan represif. Pada kasus ini, perlindungan dalam hukum yang bersifat preventif seharusnya sudah dilaksanakan oleh KPKNL pada saat sebelum terjadinya peristiwa lelang yaitu dengan memastikan bahwa objek yang akan dilelangkan memiliki dokumen-dokumen yang jelas dan tidak adanya cacat hukum. KPKNL tidak bertanggungjawab terhadap kelengkapan dokumen terkait objek yang akan dilelangkan. Dalam hal ini, penjual yaitu PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Denpasar yang seharusnya bertanggungjawab terhadap kelengkapan dokumen-dokumen terkait objek yang akan dilelangkan, sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 13 Ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam hal ini, PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Denpasar sebagai penjual seharusnya bertanggungjawab terhadap tuntutan atas kerugian yang dirasakan oleh Surahman selaku pemenang lelang. Dampak dari permasalahan Sertifikat Hak Milik (SHM) ganda tersebut yaitu tidak terpenuhinya hak-hak Surahman selaku pemenang lelang.

²⁴ Pasal 46 Ayat (1-2), Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Upaya yang dapat dilakukan dalam mengatasi permasalahan ini yakni melalui proses litigasi atau pengadilan dan penyelesaian dengan tidak melibatkan pengadilan atau non-litigasi. Pada kasus ini, Surahman selaku pemenang lelang telah melakukan proses non-litigasi berupa mediasi sebagai upaya penyelesaian konflik. Namun, upaya mediasi tersebut gagal dan tidak menemukan kesepakatan antara para pihak yang berperkara. Kemudian, Surahman juga telah menempuh jalur litigasi yaitu berupa banding dan kasasi. Tetapi, gugatan yang diajukan tersebut ditolak karena terjadinya pengulangan suatu pokok permasalahan terkait objek dan subjek yang sama dengan berkekuatan hukum yang sudah tetap (*Nebis In Idem*). Adapun Langkah hukum berikutnya yang bisa dilakukan adalah upaya hukum luar biasa ialah dengan meminta peninjauan kembali. Dalam konteks ini, Surahman sebagai pihak penggugat dapat meminta peninjauan kembali dengan mempertimbangkan gugatan yang diajukan sebelumnya agar tidak terjadi peristiwa yang sama dengan yang sebelumnya, serta melampirkan alat bukti baru (*novum*) yang belum dilampirkan pada perkara sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Siddiq, Muhammad Armia. *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022.
- Tioria Sianturi, Purnama. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Cetakan Kedua. Bandung: CV. Bandar Maju, 2013.

Jurnal

- Arya Wira sena, I Gede. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang." *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora* 7, no. 1 (2023).
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539-552.
- Nurlani, Meirina. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Bisnis Di Indonesia." *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 3, no. 1 (2022): 27-32.
- Riwu, Garry Gerrson, I. Ketut Kasta Arya Wijaya, and Ida Ayu Putu Widiati. "Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang." *Jurnal Preferensi Hukum* 3, no. 3 (2022): 551-556.
- Sari, Ni Ketut Devy Ratna, Sudiarto Sudiarto, and Djumardin Djumardin. "Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 2 (2017): 300-308.
- Suherman, Suherman, and Ali Imran. "Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa." *Indonesian Journal of Society Engagement* 1, no. 1 (2020): 99-116.

Tesis/Disertasi

- Dwi Setiawan, Dika. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya." *Repository Universitas Jember*, (2019).
- Yoga Pratama, Ghani. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)." *Universitas Islam Indonesia (UII)*, (2018).

Website

Permatasari, Erizka. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Lelang di KPKNL." Desember 2023.
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perlindungan-hukum-bagi-pembeli-rumah-lelang-di-kpknl-lt6067e86a284e4> .

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Putusan

Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Dps.