



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 18 Januari 2024, Revised: 28 Januari 2024, Publish: 9 Februari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Implikasi Yuridis Dianutnya Causal Stelsel Terhadap Kekuatan Mengikat Sertifikat Tanah Objek Hak Tanggungan

**Rafael Tunggu**

Universitas Atma Jaya Makassar, Program Studi Ilmu Hukum

Email: [rafael.ferdinand61@gmail.com](mailto:rafael.ferdinand61@gmail.com)

Corresponding Author: [rafael.ferdinand61@gmail.com](mailto:rafael.ferdinand61@gmail.com)

**Abstract:** *This research was conducted to determine and analyze the juridical implications of adopting causal stelsel on the binding strength of land certificates obtained from the auction results for the execution of mortgage rights. The legal problem is how the juridical implications of adopting causal stelsel have on the binding force of land certificates obtained from auction results for the execution of mortgage rights. To achieve the research objectives, a document study of the Makassar District Court Decision Number: 278/Pdt.G/2018/PN-Mks has been carried out using three approaches, namely the conceptual approach, legislation and legal objectives. The results of the research show that in his legal considerations the judge stated that the land certificate obtained from the auction for the execution of mortgage rights does not have binding force if it can be proven that from a historical perspective the certificate was issued for the first time on the basis of an unlawful act, namely the party who sold the land for the first time had no right. act freely on the object of buying and selling. As a result, auction buyers who are not aware of hidden defects in the auction object do not receive legal protection.*

**Keyword:** *execution auction, buyer in good faith, binding force of land certificate.*

**Abstrak:** Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis dianutnya causal stelsel terhadap kekuatan mengikat sertifikat tanah yang diperoleh dari hasil lelang eksekusi hak tanggungan. Masalah hukumnya adalah bagaimana implikasi yuridis dianutnya causal stelsel terhadap kekuatan mengikat sertifikat tanah yang diperoleh dari hasil lelang eksekusi hak tanggungan. Untuk mencapai tujuan penelitian, telah dilakukan studi dokumen terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 278/Pdt.G/2018/PN-Mks dengan tiga pendekatan yakni pendekatan konseptual, perundang-undangan dan tujuan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pertimbangann hukumnya hakim menyatakan bahwa sertifikat tanah yang diperoleh dari hasil lelang eksekusi hak tanggungan tidak memiliki kekuatan mengikat apabila dapat dibuktikan bahwa dari segi historis sertifikat tersebut terbit pertama kali atas dasar perbuatan melawan hukum yakni pihak yang menjual tanah pertama kali tidak berhak berbuat bebas atas objek jual beli. Akibatnya pembeli lelang yang tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi pada objek lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum.

**Keywords:** lelang eksekusi, pembeli beriktikad baik, kekuatan mengikat sertifikat tanah

## PENDAHULUAN

Ada dua teori yang menjelaskan tentang sistem pemindahan hak milik untuk menentukan sah tidaknya pemindahan hak yaitu Causal Stelsel dan Abstract Stelsel. Causal Stelsel menyatakan bahwa sah tidaknya pemindahan hak milik bergantung pada terpenuhinya dua syarat pemindahan pada perjanjian obligatoirnya yaitu:

- a. Pemindahan hak dilakukan dengan cara-cara pemindahan hak milik secara sah seperti jual beli, tukar menukar, hibah dan inbreng (pemasukan dalam perusahaan).
- b. Orang yang menyerahkan hak milik tersebut adalah orang yang berhak berbuat bebas artinya ia memiliki hak sepenuhnya atas benda yang diserahkan.

Konsep Abstract Stelsel menyatakan bahwa sah tidaknya pemindahan hak milik ditentukan oleh sahnya cara-cara pemindahan hak pada perjanjian obligatoirnya, tanpa mempersoalkan apakah orang yang menyerahkan hak tersebut adalah orang yang berhak berbuat bebas atau tidak. Dalam konteks jual beli tanah, jual beli dinyatakan sah jika dilakukan dengan akta PPAT, diikuti penyerahan yuridis berupa balik nama dari penjual kepada pembeli di Kantor Pertanahan.

Konsep causal stelsel bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sesungguhnya, sedangkan abstract stelsel bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beriktikad baik. Causal stelsel teraplikasi dalam Pasal 584 KUHPerdara. Asas hukum yang merepresentasikan causal stelsel ini adalah asas *nemo plus juris*. Dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang memperhadapkan pemegang hak sesungguhnya dan pembeli beriktikad baik yang memperoleh tanah dari pihak ketiga, penerapan asas *nemo plus juris* menjadi sangat dilematis. Jika hakim secara konsekuen menerapkan asas *nemo plus juris*, maka pemegang hak yang sesungguhnya dinyatakan sebagai pemilik yang sah dengan akibat bukti hak yang dipegang oleh pembeli beriktikad baik tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Dalam tataran empiris, ditemukan kasus adanya pemenang lelang yang tidak dapat menguasai tanah yang dibelinya lewat lelang karena ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut. Pemenang lelang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar terhadap pihak-pihak yang penguasaan tanah objek sengketa secara fisik. Pemenang lelang sebagai penggugat mengajukan bukti dalam persidangan berupa Sertifikat Hak Milik No. 740/Kel. Bulurokeng, Gambar Situasi No. 4715 tanggal 02-10-1986 seluas 9.535 m<sup>2</sup> (kini Sertifikat Hak Milik No. 23245/Kel. Pai, Surat Ukur No. 04113/2009). Sertifikat hak milik ini diperoleh dari hasil kemenangan lelang berdasarkan permohonan lelang PT.Bank Mandiri, Tbk. Sertifikat Hak Milik ini berasal dari Sertipikat Hak Milik No.740/Bulurokeng atas nama Paul Amping yang kemudian dialihkan kepada Mery Tiony, lalu berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.23245/Kel Pai atas nama Grace Florentina (penggugat). Paul Amping membeli tanah objek sengketa dari Sakking bin Markawi tanpa sepengetahuan dan seijin dari alm. Nau Bin Raupong. Para tergugat mengaku sebagai ahli waris dari Nau bin Raupong, pemilik tanah sengketa berdasarkan Kohir 320 CI Persil 55 DII luas 0,70 Ha Blok 127 Bontomanai. Para tergugat menyatakan bahwa mereka tidak pernah mengalihkan tanah milik mereka kepada siapa pun, baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama.

Dari uraian kasus di atas, timbul sebuah issue hukum yang menarik untuk dikaji yakni perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan jika terbukti bahwa sertifikat tanah yang dijadikan objek hak tanggungan diterbitkan atas dasar pengalihan hak yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak berbuat bebas.

## METODE

Penelitian ini bersifat normatif yaitu memandang hukum sebagai sistem norma yang meliputi asas-asas, ketentuan perundang-undangan, serta putusan pengadilan (Fajar & Achmad, 2017), dengan tujuan untuk memberikan pertimbangan hukum sebagai dasar untuk menentukan benar atau salah suatu peristiwa dan bagaimana peristiwa itu harus dilaksanakan sesuai hukum (Fajar & Achmad, 2017). Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier. Metode pengumpulan data adalah studi dokumen dengan dokumen utama adalah Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 278/PDT.G/2018/PN-Mks.

Analisis bahan hukum dilakukan melalui tiga pendekatan yakni (a) pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (b) pendekatan undang-undang (*statutes approach*) dan (c) pendekatan tujuan hukum (*legal purpose approach*). dengan teknik analisis kualitatif untuk mendeskripsikan penerapan teori, asas dan norma hukum dalam kasus konkrit.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Konsep Causal Stelsel dalam Jual Beli Tanah

Kata stelsel dimaknai sebagai sistem sedangkan kata causal dimaknai sebagai sebab. Secara harafiah, causal stelsel sendiri mengandung pengertian sistem sebab, namun dalam konteks penyerahan benda, causal stelsel dimaknai sebagai sistem penyerahan benda yang keabsahan atau kekuatan mengikatnya sangat bergantung pada sebab atau dasar penyerahan yakni (a) dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas dan (b) cara penyerahannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Perolehan hak kebendaan karena penyerahan diatur dalam Pasal 584 KUHPerdara, yang menentukan bahwa perolehan hak kebendaan antara lain disebabkan oleh adanya penunjukan atau penyerahan berdasar suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Ada dua unsur utama dari ketentuan pasal ini yaitu penyerahan berdasar suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dan penyerahan itu dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Menurut Subekti, orang yang berhak berbuat bebas adalah pemilik barang sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya (Arief, 2017).

Penunjukan atau penyerahan berdasar suatu peristiwa perdata dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah dan pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*). Terkait dengan jual beli hak atas tanah, peraturan hukum yang menjadi pedoman adalah ketentuan-ketentuan Hukum Perjanjian secara umum yang diatur dalam Buku III KUHPerdara, dan juga ketentuan-ketentuan UUPA, termasuk ketentuan-ketentuan pelaksanaannya.

Pada kasus yang diteliti, terbukti di persidangan bahwa terjadi pengalihan hak dari Haji Senge Sakking kepada Paul Amping, namun tanah yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah milik Nau bin Raupong dengan bukti Hak Milik Adat persil Nomor 55 D.II, Kohir 320 C.I dengan luas  $\pm 9.535$  M<sup>2</sup>. Pengalihan hak yang dilakukan oleh Haji Senge Sakking kepada Paul Amping tanpa persetujuan dari Nau bin Raupong ataupun ahli warisnya. Hal ini didukung oleh surat pernyataan yang dibuat oleh Haji Senge Sakking sendiri yang dijadikan bukti dalam persidangan oleh para tergugat konvensi/penggugat rekonvensi. Selain itu, para tergugat konvensi/penggugat rekonvensi berhasil membuktikan di persidangan bahwa tanah yang defakto dikuasai selama puluhan tahun adalah tanah milik Nau bin Raupong dan mereka adalah ahli waris yang sah dari Nau bin Raupong.

Menurut Satrio, ada empat perilaku yang bersifat melawan hukum yaitu melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup. Dikaitkan dengan pendapat Satrio ini, perbuatan melawan

hukum yang dilakukan oleh Haji Senge Sakking adalah melawan hak-hak subjektif Nau bin Raupong ataupun ahli warisnya.

Dari bukti persidangan baik berupa alat bukti tertulis dan keterangan saksi, terbukti bahwa unsur yang tidak terpenuhi dalam pemindahan hak atas tanah dari Haji Senge Sakking kepada Paul Amping adalah unsur yang kedua dari Pasal 584 KUHPerduta. Dalam konteks ini, Haji Senge Sakking tidak berhak berbuat bebas atas tanah milik adat persil Nomor 55 D.II, Kohir 320 C.I dengan luas  $\pm 9.535$  M2. Yang berhak berbuat bebas atas tanah tersebut adalah Nau bin Raupong karena dia adalah pemilik yang sah dari tanah tersebut.

Oleh karena penyerahan dilakukan oleh pihak yang tidak berhak berbuat bebas maka perbuatan pemindahan hak tersebut batal demi hukum. Perbuatan tersebut melawan ketentuan Pasal 1320 ayat (4) KUHPerduta bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas yang dilanggar dalam konteks ini adalah asas *nemo plus juris transferre potes quam ipse habet* (asas *nemo plus juris*) yang terkandung dalam Pasal 584 KUHPerduta. Asas *nemo plus juris* sendiri mengandung pengertian tidak seorang pun dapat mengalihkan haknya lebih banyak dari hak yang ia miliki.

Dengan demikian, sudah tepat putusan Pengadilan Negeri Makassar yang pada amarnya menyatakan bahwa gugatan konvensi ditolak dan gugatan rekonvensi diterima karena penggugat berhasil membuktikan bahwa mereka adalah pemilik yang sah dari tanah objek sengketa dengan bukti persil Nomor 55 D.II, Kohir 320 C.I dengan luas  $\pm 9.535$  M2.

### **Konsep Perlindungan Hukum Secara Preventif Terhadap Pemegang Hak atas Tanah**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata “perlindungan” berasal dari kata “lindung” yang berarti berada di tempat yang aman supaya terlindung. Kata “perlindungan” berarti hal memperlindungi, sedangkan kata “memperlindungi” itu sendiri berarti menjadikan atau menyebabkan berlindung (Kebudayaan, 1997). Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapa pun, sedangkan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Dalam konteks pemilikan tanah, pemberian sertifikat hak atas tanah merupakan perwujudan dari pengakuan, penghormatan dan pemenuhan hak azasi manusia yang dijamin oleh konstitusi. Jika timbul sengketa hak atas tanah maka pengadilan menjadi tempat mendapatkan perlindungan hukum karena pengadilan merupakan representasi negara di bidang penegakan hukum. Hakim harus memiliki integritas kuat, sensitivitas keadilan yang tinggi dan pengetahuan hukum yang luas agar setiap keputusannya dapat memberikan keadilan substansial, kepastian dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Menurut Hans Kelsen, hukum objektif bertujuan memberikan perlindungan terhadap kepentingan hukum yang lahir dari hukum subjektif (hak) dengan menciptakan kewajiban bagi pihak lain untuk menghormatinya, yang apabila dilanggar, pemegang hak dapat menuntut ke pengadilan (Kelsen, 2007). Menurut Fitzgerald, yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam sebuah lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan pihak lain. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi (Priyatno & Aridhayandi, 2018). Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya. Pengalokasian kepentingan ini dilakukan secara terukur dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut dengan hak (Muhammad & Rusdiana, 2021).

Menurut Philipus M. Hadjon bahwa tindakan perlindungan hukum pemerintah terhadap rakyat memiliki sifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan pemerintah untuk bertindak hati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan (Hadjon, 1987). Dalam konteks keperdataan, perlindungan hukum preventif dapat dilihat pada pembentukan norma perundang-undangan yang memberikan hak-hak keperdataan kepada warga Negara baik hak kebendaan maupun hak perorangan, sedangkan perlindungan hukum represif dapat dilihat pada penyelesaian sengketa hak di pengadilan. Secara keperdataan, perlindungan hukum represif ini tergambar dalam amar putusan pengadilan, apakah bersifat deklaratoir, konstitutif atau kondemnatoir.

Dengan demikian, unsur terpenting dari perlindungan hukum adalah adanya peraturan hukum yang secara filosofis mengandung keadilan, secara yuridis mengandung kepastian, dan secara sosiologis mengandung kemanfaatan, yang dalam pengimplementasian maupun penegakannya harus dilakukan dengan baik dan benar.

Dalam konteks pemilikan tanah, UUPA telah mengatur macam-macam hak individual atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hak-hak atas tanah ini harus didaftarkan sesuai amanat Pasal 19 UUPA guna mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Pemegang hak yang telah mendaftarkan tanahnya diberi sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Sejauh data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tersebut cocok atau bersesuaian dengan data-data dalam buku tanah, pemegang sertifikat mendapatkan perlindungan hukum maksimal. Berarti kalau ada data yang tidak bersesuaian atau berhasil dibuktikan bahwa proses penerbitan sertifikat mengandung cacat yuridis, sertifikat dapat dibatalkan.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat dipertegas oleh ketentuan pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat atau kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ada beberapa unsur yang harus dipenuhi agar pemegang sertifikat dapat menggunakan fasilitas Pasal 32 ayat (2) di atas untuk membela diri dari tuntutan pihak lain yakni:

- 1) Penerbitan sertifikat atas nama pemegang hak dilakukan secara sah.
- 2) Tanah diperoleh dengan iktikad baik.
- 3) Tanah dikuasai secara nyata.
- 4) Dalam kurun waktu 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan, pihak yang merasa berhak tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat atau kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, perlindungan hukum secara preventif dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat, namun titik beratnya adalah pemegang hak atas tanah yang sudah bersertifikat. Pemegang hak atas tanah yang bersertifikat tidak akan memperoleh perlindungan hukum apabila dapat dibuktikan oleh pihak lawan bahwa sertifikat itu diperoleh secara melawan hukum.

Pada kasus yang diteliti, perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat karena berhasil dibuktikan di pengadilan bahwa alas hak yang

dijadikan dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah yang pertama tidak mempunyai kekuatan mengikat. Ketentuan hukum yang dilanggar adalah Pasal 584 KUHPerdara yang mengandung asas *nemo plus juris* karena pengalihan hak dilakukan oleh pihak yang tidak berhak berbuat bebas (tidak berhak).

### **Konsep Perlindungan Hukum Secara preventif kepada Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Apabila debitur cidera janji maka objek hak tanggungan dijual oleh kreditur melalui pelelangan umum untuk mengambil hasil penjualan guna pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut. 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 didahului dengan Pengumuman Lelang. Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi dalam kasus yang diteliti adalah lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Fungsi lelang ada 2 (dua), yaitu fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi privat yaitu sebagai sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang, karena lelang merupakan suatu instrumen pasar yang mengakomodasikan keinginan pasar dalam melakukan jual beli. Fungsi publik antara lain mendukung law enforcement (penegakan hukum) di bidang hukum perdata, hukum pidana, hukum perpajakan, dan yang lainnya, yaitu sebagai bagian dari pelaksanaan eksekusi suatu putusan (Tista, 2013).

Pada saat hendak melakukan penjualan barang jaminan secara lelang, penjual barang harus melakukan permohonan secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Kasus yang diteliti adalah lelang eksekusi atas tanah objek hak tanggungan oleh pejabat lelang kelas I Makassar. Dasar hukum pengajuannya adalah sertifikat hak tanggungan atas tanah sebagai bukti adanya hak tanggungan. Menurut Boediharsono bahwa dengan adanya irah-irah pada sertifikat hak tanggungan yang berbunyi "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa" maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun (Harsono, 2003).

Dokumen persyaratan lelang yang harus dipenuhi oleh permohonan lelang adalah :

- a. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum :
  - 1) Surat permohonan lelang dari penjual kepada kepala kantor lelang.
  - 2) Salinan / fotocopy surat keputusan penunjukan kembali.
  - 3) Daftar barang yang akan dilelang.
  - 4) Syarat-syarat khusus dari pemohon lelang apabila ada.
  - 5) Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang.
- b. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus :
  - 1) salinan/foto copy perjanjian kredit.
  - 2) salinan/foto copy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.
  - 3) salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur.
  - 4) surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
  - 5) asli/foto copy bukti kepemilikan hak.

Terkait pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan surat keterangan tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat. Permohonan penerbitan SKT dapat diajukan oleh kepala KPKNL kepada kepala Kantor Pertanahan setempat. Pejabat

lelang berwenang untuk melihat barang yang akan dilelang. Terkait kasus yang diteliti, maksud dari melihat barang yang akan dilelang adalah melihat objek lelang hak milik atas tanah secara fisik, jadi pejabat lelang dapat memeriksa di lokasi keberadaan objek lelang tersebut. Setelah melihat barang yang akan dilelang selanjutnya pejabat lelang berkewajiban : “meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang”. Pejabat lelang berwenang untuk menolak atau membatalkan lelang sebelum pelaksanaan lelang apabila tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang atau dalam hal pejabat lelang tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang.

Pada kasus yang diteliti, ada indikasi pejabat lelang lalai melaksanakan kewajibannya dengan baik, karena terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 740/Bulurokeng dan SKT dengan Persil Nomor 55 D.II Kohir 320 C.I yang dijadikan objek lelang sedang dikuasai oleh pihak lain dengan bukti hak nomor persil dan kohir yang sama tetapi nama yang tercantum di dalamnya adalah Nau bin Raupong yaitu orang tua para tergugat konvensi/penggugat rekonsensi.

Apabila pejabat lelang memang memeriksa/melihat barang atau objek lelang maka seharusnya pejabat lelang mengetahui bahwa ada benda-benda, pohon-pohon, dan tanaman-tanaman lainnya milik Rauf Tika bersaudara (ahli waris Nau bin Raupong) yang terdapat atau tumbuh di atas tanah objek sengketa. Seharusnya pejabat lelang memeriksa siapa yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut dan siapa pemilik objek-objek yang ada di atas tanah tersebut. Berdasarkan apa yang ia lihat dan teliti seharusnya pejabat lelang bisa menemukan keganjilan tersebut dan membuatnya ragu atau tidak yakin akan keabsahan dokumen atau persyaratan lelang.

Pemenang lelang hanyalah seorang pembeli yang mempercayakan pejabat lelang dalam meneliti keabsahan subjek dan objek, yang untuk itu telah membayar bea lelang. Bea lelang adalah bea berdasarkan undang-undang, yang dikenakan kepada penjual dan/atau pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan penerimaan negara bukan pajak.

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa pejabat lelang tidak memenuhi Pasal 13 huruf a PMK Nomor 174/PMK.06/2010 yang menyatakan bahwa pejabat lelang kelas I dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban : “bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait”. Pejabat lelang dikatakan lalai karena sebelum melaksanakan lelang, ia seharusnya telah meneliti dengan lengkap terkait objek lelang dan telah bekerja sama dengan kantor pertanahan untuk mengecek tanah yang akan dilelang. Berdasarkan semua informasi yang ia dapatkan seharusnya pejabat lelang dapat memberikan pengumuman atau pemberitahuan kepada calon pembeli lelang mengenai informasi objek yang akan dilelang dengan lengkap.

Akibat dari kelalaian pejabat lelang menyebabkan pemenang lelang dirugikan seperti yang terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 278/Pdt.G/2018/PN-Mks, padahal ia merupakan pembeli beriktikad baik. Pemenang lelang menderita kerugian karena telah mengikuti prosedur lelang yang sah dan ditetapkan sebagai pemenang lelang namun tidak mendapatkan perlindungan hukum karena sertifikat hak milik atas tanah hasil balik nama berdasarkan berita acara lelang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Terkait dengan pembeli beriktikad baik, Mahkamah Agung mengeluarkan surat edaran yang menyatakan bahwa kriteria pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
  - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) serta didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - 4) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - 3) Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Dari uraian di atas, dapat diketahui bahwa pemenang lelang memenuhi unsur sebagai pembeli yang beriktikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan hukum karena memperoleh hak atas tanah melalui pelelangan umum dan pembelian dilakukan dengan harga yang layak. Apabila dokumen yang disampaikan oleh pemohon lelang tidak benar maka pemohon lelang atau penjual bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan. Pasal 16 ayat (1-3) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 jo Pasal 13 Peraturan Menteri! Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/pmk.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

(1) Penjual bertanggungjawab terhadap: a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang; b. keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. keabsahan syarat lelang tambahan; d. keabsahan Pengumuman Lelang; e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit; f. ke benaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang; g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait; h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang; 1. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak; J. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan; k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan 1. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

(2) Dalam hal Objek Lelang berupa barang bergerak yang berwujud, Penjual harus menguasai fisik Objek Lelang. (3) Penjual harus memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). (4) Dikecualikan dari ketentuan kepemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk Penjual yang merupakan orang perorangan pada Lelang Terjadwal Khusus yang diselenggarakan oleh Balai Lelang. (5) Penjual dapat meminta bantuan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut SEMA Nomor 7 Tahun 2012), hasil rapat kamar perdata bagian IX menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Meskipun kemudian diketahui bahwa pemenang lelang telah membeli tanah tersebut dari orang yang tidak berhak, namun pemenang lelang tetap harus diberikan perlindungan karena ia adalah pembeli beriktikad baik.

Putusan pengadilan yang telah dijadikan sebagai yurisprudensi memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-Undang.
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 3201/K/Pdt/1991 menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan dengan hanya berpura-pura saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan iktikad baik. Pembeli yang beriktikad baik dilindungi oleh hukum.

Pada kasus yang diteliti, pemenang lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum karena hakim menerapkan asas *nemo plus juris* yang terkandung dalam Pasal 584 KUHPerdara. Terbukti dalam persidangan bahwa objek sengketa dikuasai oleh ahli waris Nau bin Raupong yang merupakan pemilik sesungguhnya berdasarkan bukti persidangan. Ada indikasi prosedur lelang dibaikan dengan tidak adanya peninjauan lokasi untuk memastikan bahwa objek lelang bebas dari gangguan pihak ketiga. Untuk kerugian yang diderita, pemenang lelang bisa menuntut ganti rugi kepada pemohon lelang dan penyelenggara lelang.

D. Implikasi Yuridis Dianutnya Causal Stelsel terhadap Kekuatan Mengikat Sertifikat Tanah Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Deskripsi kasus yang diteliti sesungguhnya mengerucut pada dua pertanyaan penting yaitu apakah perlindungan hukum diberikan kepada pemilik sebenarnya atautkah pemenang lelang. Pemilik sebenarnya menggunakan senjata asas *nemo plus juris* yang terkandung dalam Pasal 584 KUHPerdara, sedangkan pembeli lelang menggunakan senjata asas iktikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang kemudian dikonkritkan oleh SE Mahkamah Agung Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.

Pilihan yang cukup dilematis bagi hakim karena pembeli menggunakan bukti sertifikat hak atas tanah yang diperoleh dari lelang resmi yang harus dilindungi karena tergolong sebagai pembeli beriktikad baik. Sebaliknya, pemilik tanah menggunakan bukti rincik sebagai bukti hak yang didukung oleh bukti penguasaan fisik selama puluhan tahun tanpa ada tindakan pengalihan hak atau pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak manapun juga.

Untuk menjatuhkan putusan yang tepat dan memberikan rasa keadilan bagi pihak-pihak yang berperkara, hakim harus sungguh-sungguh menganalisis fakta-fakta persidangan secara detail supaya putusan yang dijatuhkan merepresentasikan keadilan yang substansif bagi para pihak. Fokus hakim harus diarahkan pada tindakan pengalihan hak pertama kali dengan menggunakan bukti rincik yang dimiliki oleh para tergugat, apakah tindakan tersebut dilakukan berdasarkan alas hak yang sah.

Dalam pertimbangan hukumnya, hakim cukup jeli melihat faktanya yakni di satu pihak tidak menafikan kedudukan penggugat konvensi sebagai pembeli lelang yang sah, tetapi di pihak lain mengakui dan menghormati kedudukan tergugat/penggugat rekonvensi sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya. Akibatnya hakim memutuskan bahwa objek sengketa secara hukum adalah milik dari para tergugat konvensi/penggugat rekonvensi. Sebagai konsekuensi yuridisnya, hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.740/Kel. Bulurokeng, Gambar Situasi No.4715 tanggal 02-10-1986 seluas 9.535m<sup>2</sup> (kini Sertifikat Hak Milik No.23245/Kel. PAI, Surat Ukur No.04113/2009) tercatat an. Grace Florentina adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat.

Pertanyaan yang timbul dari putusan hakim yang demikian itu adalah mengapa hakim lebih memilih untuk mengakui hak-hak para tergugat konvensi/penggugat rekonvensi. Dalam kasus terungkap fakta bahwa para tergugat konvensi/penggugat rekonvensi sudah puluhan tahun menguasai objek sengketa dengan bukti rincik yang sah dan tidak pernah mengalihkannya kepada siapapun juga. Tiba-tiba mereka digugat oleh seseorang yang

mengaku memiliki sertifikat atas objek sengketa yang diperoleh dari pembelian lelang, dimana terbukti bahwa sertifikat yang dipegang oleh pembeli lelang diterbitkan karena alasan hak yang tidak sah yakni pihak penjual awal dari objek sengketa adalah pihak yang tidak bebas mengalihkannya karena bukan pemilik sesungguhnya.

Putusan hakim tersebut di atas sudah tepat sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan. Dalam rangka menjalankan fungsi perlindungan bagi kepentingan masyarakat, hukum memiliki tujuan. Tujuan hukum memiliki sifat universal yakni ketertiban, ketentraman, kedamaian, kesejahteraan dan kebahagiaan dalam tata kehidupan masyarakat (Suhaimi, 2018). Hukum memiliki tiga tujuan yakni keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Penerapannya dilakukan secara komprehensif dengan tidak menutup kemungkinan skala prioritas. Menurut Dardji Darmodiharjo, putusan hakim merupakan resultante dari tiga tujuan hukum yakni keadilan, kepastian dan kemanfaatan dengan titik berat pada keadilan substantif (Darmodiharjo, 2006).

Berhubung proses peradilan merupakan bentuk kontrol sosial hukum terhadap kehidupan masyarakat maka putusan pengadilan tidak hanya memberikan keadilan dan kepastian hukum tetapi juga memberi manfaat bagi pihak-pihak yang berperkara, masyarakat luas ataupun bagi negara. Hakim harus menafsirkan kembali teks undang-undang untuk disesuaikan dengan fakta di persidangan. Penyelarasan antara hukum normatif dan fakta persidangan melahirkan kreativitas, inovasi dan progresivisme (Aulia, 2018).

Pada kasus yang diteliti, hakim tidak mengutamakan kepastian hukum tetapi mengutamakan keadilan substantif, karena walaupun penggugat konvensi memiliki bukti sertifikat hak atas tanah namun karena sertifikat itu terbit secara melawan hukum, maka sertifikat itu dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat sesuai permohonan penggugat rekonvensi. Dalam konteks ini, putusan hakim cukup progresif.

Walapun hakim memenangkan tergugat konvensi/penggugat rekonvensi, namun masih terbuka kesempatan bagi penggugat konvensi/tergugat rekonvensi untuk mengajukan gugatan ganti rugi secara tanggung renteng kepada beberapa pihak yang terlibat dalam proses jual beli objek sengketa sampai pada tahap pelelangan yakni penjual pertama, pembeli pertama yang memohonkan sertifikat hak atas tanah, pihak BPN, Pihak pemberi jaminan hak tanggungan atas tanah yaitu PT Bank Mandiri sebagai pemohon lelang dan kantor pelelangan sendiri. Salah satu dasar hukum tuntutan ganti rugi yang bisa digunakan oleh pembeli lelang selain SE Mahkamah Agung adalah Pasal 1471 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jual beli benda milik orang lain adalah batal demi hukum dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga jika pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum diadakanlah pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Menurut Urip Santoso, jaminan kepastian hukum ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak (Santoso, 2012).

Pasal 19 ayat (2 c) UUPA menentukan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak dalam konteks pendaftaran tanah adalah berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Secara umum fungsi dari sebuah sertifikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah (Hermit, 2004).

Sebagai bukti surat yang tergolong akta autentik, kekuatan pembuktian sertifikat adalah sempurna dalam pengertian kebenaran data dan keterangan yang ada di dalam sertifikat tersebut harus dipercaya oleh hakim sampai ada bukti sebaliknya. Menurut Harahap, kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya yaitu, kekuatan pembuktian luar, kekuatan pembuktian

formal dan kekuatan pembuktian materiil, yang apabila salah satu dari kekuatan itu tidak terpenuhi maka hilanglah kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat dari akta autentik (Harahap, 2017). Hal ini pun ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24 tahun 1997 menunjukkan bahwa peraturan pemerintah ini menganut sistem publisitas pendaftaran tanah negatif. Maknanya bahwa sekalipun sertifikat diakui sebagai alat pembuktian hak yang kuat, tetapi alat bukti tersebut tidak berlaku mutlak. Kata “kuat” dalam hubungannya dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yang berarti bahwa sertifikat tanah tersebut masih mungkin digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat (Effendie, 1983).

Apabila ada pihak yang bisa membuktikan bahwa data yuridis ataupun fisik yang ada dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah, maka sertifikat dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Pada kasus yang diteliti, ternyata pihak tergugat konvensi/penggugat rekonvensi berhasil membuktikan bahwa mereka adalah pemilik tanah yang sesungguhnya dengan bukti Persil Nomor 55 D.II Kohir 320 C.I. Dalam kasus juga terbukti bahwa pengalihan hak dari penjual pertama kepada pembeli pertama yang kemudian dijadikan dasar penerbitan sertifikat Hak Milik No.740/Kel. Bulurokeng, Gambar Situasi No.4715 tanggal 02-10-1986 seluas 9.535m<sup>2</sup> adalah melawan hukum karena dilakukan oleh pihak yang tidak berhak berbuat bebas.

Pada kasus yang berbeda, putusan hakim bisa sebaliknya yakni memenangkan pihak pembeli lelang beriktikad baik. Misalnya, dua orang bersengketa di pengadilan atas sebidang tanah yang masing-masing bertindak sebagai pembeli. Pembeli pertama melakukan jual beli secara di bawah tangan dan menguasai objek sengketa tetapi pembeli kedua berkedudukan sebagai pembeli lelang. Dalam konteks ini, pembeli lelang harus dilindungi karena tergolong sebagai pembeli beriktikad baik sesuai kriteria yang diuraikan dalam SEMA No. 4 Tahun 2016. Pembeli pertama hanya bisa menuntut ganti kerugian dari pihak penjual atas dasar perbuatan melawan hukum sesuai SEMA Nomor 7 Tahun 2012).

## **KESIMPULAN**

1. Causal Stelsel dalam konteks jual beli tanah bertujuan memberikan perlindungan kepada pemilik tanah yang sebenarnya. Oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak berbuat bebas adalah batal demi hukum.
2. Pada prinsipnya pemegang sertifikat hak atas tanah dilindungi oleh hukum namun sertifikat masih dapat dibatalkan apabila terbukti dalam penerbitannya melanggar hak-hak subjektif pemilik sesungguhnya.
3. Pembeli lelang adalah pembeli yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum karena dipandang sebagai pembeli beriktikad baik.
4. Implikasi yuridis diantarnya Causal Stelsel terhadap sertifikat yang diperoleh dari pembelian lelang bahwa sertifikat dipandang tidak mempunyai kekuatan mengikat jika dapat dibuktikan bahwa penerbitan sertifikat untuk pertama kali dilakukan atas alas hak yang bersifat melawan hukum.

## REFERENSI

- Arief, H. (2017). Perjanjian dalam Perkawinan (sebuah telaah terhadap hukum positif di Indonesia). *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 9(2), 151–172.
- Aulia, M. Z. (2018). Hukum Progresif dari Satjipto Rahardjo: Riwayat, Urgensi, dan Relevansi. *Undang: Jurnal Hukum*, 1(1), 159–185.
- Darmodiharjo, D. (2006). Pokok-Pokok Filsafat Hukum. *Gramedia Pustaka Utama, Jakarta*.
- Effendie, B. (1983). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Alumni.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2017). Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris, Cetakan IV. *Yogyakarta: Pustaka Pelajar*.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Bina Ilmu.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, djmbatan*. Jakarta.
- Hermit, H. (2004). *Cara memperoleh sertifikat tanah hak milik, tanah negara, dan tanah pemda: teori dan praktek pendaftaran tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Kebudayaan, D. P. D. (1997). Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi II. *Balai Pustaka, Jakarta*.
- Kelsen, H. (2007). Pure Theory of Law diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien. *Bandung: Nuansamedia*.
- Muhammad, T. A., & Rusdiana, E. (2021). Tinjauan Yuridis Hak Imunitas Pejabat Negara Dalam Penanganan Pandemi Covid Sebagai Aspek Kriminogen Tindak Pidana Korupsi. *Novum: Jurnal Hukum*, 8(2), 181–190.
- Priyatno, D., & Aridhayandi, M. R. (2018). Resensi Buku (Book Review) Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya, 2014. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 2(2), 881–889.
- Santoso, U. (2012). Hukum Agraria Komprehensif. *Kencana, Jakarta*.
- Suhaimi, S. (2018). Problem Hukum Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Normatif. *Jurnal Yustitia*, 19(2).
- Tista, A. (2013). Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 5(10).
- Peraturan Perundang – undangan  
Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.  
UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN 1960/104; TLN NO. 2043  
UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632  
PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.  
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.  
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.  
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.  
Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.