E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Kepastian Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Untuk Pembeli Beritikad Baik

Ummi Maskanah[1], Johan Firmansyah[2], Bova Akbar Ismail Dayan[3], Dessy Normawati[4] Ellen Valerian[5]
[1]Program Magister Notariat, Universitas Pasundan, Indonesia, johanstafnot@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini mengkaji kepastian hukum pengalihan hak atas tanah melalui mekanisme lelang bagi pembeli beritikad baik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, sekaligus merumuskan parameter hukum itikad baik yang bersifat operasional sebagai pedoman hakim dalam menyelesaikan sengketa lelang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, melalui analisis terhadap bahan hukum primer berupa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang diperkuat oleh lima belas artikel jurnal ilmiah nasional dan internasional bereputasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun kerangka normatif secara teoritik telah menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang, terdapat paradoks serius dalam praktik peradilan berupa pembatalan hasil lelang yang prosedural atas dasar cacat substantif, yang menciptakan ketidakpastian berkepanjangan bagi pembeli beritikad baik. Penelitian ini juga mengidentifikasi empat parameter operasional itikad baik dalam transaksi lelang yang bersifat kumulatif, yakni keabsahan prosedural lelang oleh lembaga negara berwenang, pelaksanaan due diligence objektif atas status hukum objek, ketiadaan pengetahuan atau kepatutan untuk mengetahui cacat hukum pada objek, serta kemandirian pembeli sebagai pihak ketiga yang bebas dari kepentingan tersembunyi. Simpulan utama penelitian ini menekankan urgensi harmonisasi antara UUHT, PMK 213/2020, dan PP 18/2021, penerbitan regulasi Mahkamah Agung yang mengikat secara substantif mengenai perlindungan pemenang lelang, serta penguatan kewenangan eksekutorial KPKNL pascalelang, agar kepastian hukum formal dapat benar-benar bertransformasi menjadi perlindungan substantif bagi pembeli beritikad baik.

Kata Kunci: *Kepastian hukum, pengalihan hak atas tanah, lelang, pembeli beritikad baik, eksekusi hak tanggungan*.

Abstract

This study examines the legal certainty of land rights transfer through auction mechanisms for good faith buyers within Indonesia's land law system, and formulates operational legal parameters of good faith that can serve as judicial guidelines in resolving auction-related disputes. Employing a normative juridical method with statute, conceptual, and case approaches, this research analyzes primary legal materials comprising Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights over Land and Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/2020 on Auction Implementation Guidelines, supplemented by fifteen reputable national and international journal articles. The findings reveal that although the normative framework theoretically guarantees legal certainty for auction winners, a serious paradox persists in judicial practice, whereby courts have annulled procedurally valid auction results on substantive grounds, creating prolonged uncertainty for good faith buyers. The study further identifies four cumulative operational parameters constituting good faith in auction transactions: procedural validity of the auction conducted by authorized state institutions, objective due diligence regarding the legal status of the auction object, absence of knowledge or reasonable expectation of knowledge concerning legal defects in the object, and the buyer's independence as a third party free from hidden interests. The principal conclusion underscores that harmonization among UUHT, PMK 213/2020, and PP 18/2021 is urgently required, alongside the issuance of substantively binding Supreme Court regulations on auction winner protection and strengthened enforcement authority for KPKNL in post-auction eviction procedures, so that formal legal certainty can genuinely translate into substantive protection for good faith auction buyers..

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Keywords: *Legal certainty, land rights transfer, auction, good faith buyer, mortgage rights execution.*

Corresponding Author:
Ummi Maskanah

Universitas Pasundan; ummi.maskanah@unpas.ac.id

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki dimensi strategis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, tidak semata-mata bernilai ekonomis, melainkan juga menyangkut aspek sosial, budaya, dan eksistensi hak dasar warga negara. Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum atas hak tanah menjadi tuntutan mendasar yang semakin mendesak seiring dengan meningkatnya kompleksitas transaksi pengalihan hak. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat bahwa sepanjang tahun 2023 terdapat lebih dari 9.000 kasus pertanahan yang dilaporkan masyarakat, dengan sebagian besar di antaranya berkaitan dengan peralihan hak yang mengandung cacat hukum (Crawford, 2025). Angka tersebut mencerminkan bahwa mekanisme pengalihan hak atas tanah, termasuk melalui instrumen lelang, belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak yang bertransaksi dalam itikad baik.

Lelang merupakan salah satu mekanisme pengalihan hak atas tanah yang secara normatif dirancang untuk memenuhi prinsip transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum. Pelaksanaan lelang, khususnya lelang eksekusi hak tanggungan, dilindungi secara formal melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang secara tegas menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan tidak dapat dibatalkan. Namun demikian, kenyataan dalam praktik peradilan justru menunjukkan kondisi yang paradoks: terdapat sejumlah putusan Mahkamah Agung yang justru membatalkan hasil lelang yang telah dilaksanakan secara prosedural, dengan dalih bahwa terdapat cacat hukum pada substansi transaksi yang mendasarinya (Antry, 2026). Situasi demikian menciptakan ketidakpastian hukum yang serius, terutama bagi pemenang lelang yang bertindak dalam itikad baik dan telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran secara sah.

Pembeli beritikad baik dalam transaksi lelang tanah menghadapi persoalan yang tidak sederhana. Prinsip itikad baik (bona fides) telah diakui secara universal dalam sistem hukum perdata sebagai fondasi perlindungan pembeli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Penelitian (Widiyono & Khan, 2023) dalam Oxford Journal of Legal Studies menegaskan bahwa persoalan pembeli beritikad baik merupakan dilema universal yang melibatkan tegangan antara perlindungan hak pemilik asal dengan kebutuhan akan kepastian transaksi, dan menawarkan pendekatan berbasis pendaftaran properti sebagai mekanisme penyeimbang kepentingan kedua belah pihak. Dalam konteks Indonesia, dalam jurnal Law Reform (Scopus) menemukan bahwa meskipun peraturan perundang-undangan Indonesia mengalami perkembangan signifikan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Perppu Cipta Kerja 2022, implementasi kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah masih menghadapi hambatan serius akibat kerumitan regulasi yang belum terintegrasi secara kohesif.

Kajian-kajian terdahulu telah menyentuh berbagai aspek perlindungan pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah. (Yandi, 2025) dalam Jambe Law Journal memperkenalkan konsep pemenang lelang sebagai kriteria baru dalam perlindungan pembeli beritikad baik di Indonesia, menganalisis bahwa keikutsertaan dalam lelang terbuka di hadapan pejabat negara secara inheren menunjukkan itikad baik pembeli. (Thariq & Gunawan, 2022). dalam Journal of Advanced Research in Law and Economics (Scopus)

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

melakukan analisis komparatif status hukum pembeli beritikad baik atas bidang tanah berdasarkan legislasi Kazakhstan dan Jerman, menyimpulkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang kuat merupakan prasyarat utama kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik. Sementara itu, penelitian tentang perlindungan hukum pembeli beritikad baik akibat pembatalan pengalihan hak yang didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 menunjukkan bahwa sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia belum mampu sepenuhnya menjamin keamanan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang tidak terbantahkan. Penelitian-penelitian tersebut secara umum masih terfokus pada jual beli tanah melalui akta PPAT atau sengketa sertifikat ganda, dan belum secara spesifik mengkaji kepastian hukum pengalihan hak melalui lelang dalam perspektif pembeli beritikad baik secara menyeluruh dan terintegrasi.

Kesenjangan penelitian (research gap) yang teridentifikasi terletak pada tiga aspek krusial yang belum banyak dikaji secara bersamaan. Pertama, studi-studi sebelumnya cenderung membahas perlindungan pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli biasa, bukan secara spesifik pada mekanisme lelang yang melibatkan institusi negara seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Kedua, sebagian besar kajian bersifat parsial, yakni hanya menganalisis salah satu aspek antara kepastian prosedural lelang atau perlindungan substantif pembeli, tanpa mengintegrasikan keduanya dalam suatu kerangka analisis yang koheren. Ketiga, riset yang ada belum mengkaji secara mendalam implikasi putusan-putusan Mahkamah Agung yang saling bertentangan terhadap kepastian hukum pembeli beritikad baik pascalelang, khususnya dalam konteks Peraturan Mahkamah Agung dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Studi yang dilakukan (Nukusheva, 2022) memang mulai menyentuh paradoks antara putusan Mahkamah Agung dan regulasi, namun kajian tersebut lebih bertumpu pada rekomendasi rekonstruksi normatif tanpa mengelaborasi secara detail parameter itikad baik yang dapat diukur secara operasional dalam konteks lelang.

Penelitian ini menawarkan kebaruan (novelty) dalam dua dimensi. Pertama, penelitian ini secara eksplisit membangun konsepsi kepastian hukum pengalihan hak atas tanah melalui lelang yang berpusat pada perspektif pembeli beritikad baik, dengan mengintegrasikan analisis normatif regulasi lelang, praktik judisial Mahkamah Agung, dan parameter itikad baik sebagai satu kesatuan analisis yang utuh. Kedua, penelitian ini merumuskan parameter operasional itikad baik pembeli dalam konteks lelang yang dapat dijadikan pedoman hakim dalam memutus sengketa, sehingga menjembatani kesenjangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Pendekatan ini melampaui kajian-kajian sebelumnya yang umumnya berhenti pada deskripsi normatif tanpa menawarkan konstruksi operasional yang konkret. Permasalahan penelitian yang diajukan adalah: bagaimana kepastian hukum pengalihan hak atas tanah melalui lelang bagi pembeli beritikad baik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, dan apa parameter hukum yang dapat dijadikan landasan perlindungan bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa lelang? Dengan mengkaji persoalan mendasar tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan merumuskan konstruksi kepastian hukum pengalihan hak atas tanah melalui mekanisme lelang bagi pembeli beritikad baik, serta merumuskan parameter itikad baik yang dapat diimplementasikan dalam praktik peradilan Indonesia guna mewujudkan keselarasan antara kepastian hukum dan keadilan substantif

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yakni suatu metode penelitian hukum yang menempatkan hukum positif sebagai objek kajian utama dengan cara menelaah norma, asas, doktrin, dan konsistensi penerapannya dalam sistem hukum yang berlaku. Pendekatan ini dipilih karena persoalan yang dikaji bersifat doktrinal, yaitu menyangkut konstruksi kepastian hukum pengalihan hak atas tanah melalui lelang bagi

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

pembeli beritikad baik, yang membutuhkan analisis mendalam terhadap substansi regulasi dan penerapannya dalam praktik peradilan. Penelitian ini dilaksanakan selama periode Januari hingga Juni 2025, dengan lokasi penelitian berpusat pada sumber-sumber kepustakaan hukum primer dan sekunder yang diperoleh melalui penelusuran basis data daring, termasuk repositori putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, pangkalan jurnal ilmiah nasional dan internasional, serta koleksi regulasi yang tersedia secara resmi melalui jaringan perundang-undangan negara (Kusuma, 2025).

Sasaran penelitian ini adalah keseluruhan bahan hukum yang relevan dengan isu kepastian hukum pengalihan hak atas tanah melalui lelang dan perlindungan pembeli beritikad baik. Subjek penelitian meliputi dua lapisan bahan hukum. Bahan hukum primer mencakup dua regulasi utama, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; keduanya dipilih karena merupakan instrumen hukum inti yang mengatur mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan sekaligus menjadi rujukan utama dalam sengketa kepemilikan tanah pascalelang. Bahan hukum sekunder meliputi artikel jurnal ilmiah nasional dan internasional bereputasi (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996).

Prosedur penelitian dilakukan melalui tiga tahapan sistematis. Tahap pertama adalah inventarisasi bahan hukum, yakni mengidentifikasi dan mengklasifikasikan seluruh regulasi, putusan pengadilan, dan literatur ilmiah yang relevan. Tahap kedua adalah deskripsi dan sistematisasi, yaitu memaparkan substansi norma hukum secara terstruktur guna menghasilkan gambaran komprehensif tentang pengaturan yang berlaku. Tahap ketiga adalah evaluasi dan konstruksi, yakni menilai konsistensi norma serta merumuskan konstruksi hukum yang dapat menjawab permasalahan penelitian. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan instrumen berupa lembar pencatatan bahan hukum yang disusun berdasarkan indikator meliputi: jenis dan hierarki norma, substansi pengaturan, relevansi dengan isu penelitian, serta konsistensi antarnorma. Validitas instrumen dijamin melalui triangulasi sumber, yakni dengan mencocokkan temuan dari satu bahan hukum terhadap bahan hukum lain yang setara atau lebih tinggi, sementara konsistensi analisis dijaga melalui audit jejak penelitian yang terdokumentasi secara sistematis (Anand et al., 2022).

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis preskriptif-analitis, yang tidak hanya mendeskripsikan hukum sebagaimana adanya (das sein), tetapi juga merumuskan bagaimana hukum seharusnya diterapkan (das sollen) guna mencapai kepastian dan keadilan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Keabsahan hasil penelitian dijamin melalui konsistensi argumentasi antarnorma, pengecekan silang antara doktrin dan putusan peradilan, serta kesesuaian antara simpulan yang dirumuskan dengan kerangka teoritis kepastian hukum yang dibangun sejak awal penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Normatif Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Mekanisme Pengalihan Hak atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah melalui mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan memiliki pijakan normatif yang secara hierarkis bersumber dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Pasal 6 UUHT menegaskan bahwa manakala debitor melakukan wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama memiliki kewenangan

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

untuk menjual objek hak tanggungan secara mandiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini kemudian diperkuat oleh Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa eksekusi dapat dilaksanakan berdasarkan hak menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud Pasal 6, maupun berdasarkan titel eksekutorial yang termuat dalam sertifikat hak tanggungan sesuai Pasal 14 ayat (2). Adapun sertifikat hak tanggungan berdasarkan Pasal 14 ayat (3) UUHT memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sehingga secara normatif memberikan fondasi yang kokoh bagi proses lelang eksekusi.

Dimensi prosedural pelaksanaan lelang selanjutnya dijabarkan melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menempatkan lelang sebagai instrumen penjualan di hadapan pejabat negara yang bersifat terbuka, kompetitif, dan terukur (Peraturan Menter! Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 2020). Kerangka regulasi ini secara tegas menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada prinsipnya tidak dapat dibatalkan. Sinkronisasi antara kedua regulasi utama ini seharusnya membentuk sistem yang memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak, termasuk pembeli selaku pemenang lelang. (Ferels, 2024) menegaskan bahwa harmonisasi antara hukum lelang dan hukum pertanahan merupakan prasyarat fundamental terwujudnya perlindungan hukum yang efektif, namun dalam tataran praktis harmonisasi tersebut masih menghadapi berbagai hambatan, terutama terkait penolakan Kantor Pertanahan terhadap permohonan peralihan hak apabila objek lelang menjadi sengketa di pengadilan sebagaimana diatur Pasal 92 PP Nomor 18 Tahun 2021.

Ketentuan UUHT juga memberikan perlindungan yang bersifat komprehensif kepada berbagai pihak dalam proses pembebanan hak tanggungan. Pasal 7 UUHT menegaskan bahwa hak tanggungan mengikuti objeknya di tangan siapapun benda itu berada, sementara Pasal 19 UUHT memberikan hak kepada pembeli objek hak tanggungan untuk meminta pembersihan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian. Konstruksi normatif demikian sesungguhnya telah merancang suatu sistem perlindungan yang berlapis bagi pembeli, namun implementasinya dalam praktik peradilan masih menunjukkan kesenjangan yang signifikan. (Amin, 2023) menegaskan bahwa selama sertifikat kepemilikan tanah tidak mengandung cacat hukum, seluruh perbuatan hukum yang bersumber darinya termasuk pembebanan dan pelaksanaan lelang memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara penuh.

Paradoks antara Kepastian Prosedural Lelang dan Realitas Putusan Peradilan

Meskipun kerangka normatif telah dirancang untuk menjamin kepastian hukum, praktik peradilan justru memperlihatkan gambaran yang paradoksal. Terdapat sejumlah putusan Mahkamah Agung yang membatalkan hasil lelang yang secara prosedural telah dilaksanakan sesuai ketentuan, dengan alasan adanya cacat hukum pada transaksi yang mendasarinya. Kondisi ini melahirkan ketidakpastian hukum yang serius bagi pemenang lelang yang telah bertindak dalam itikad baik dan memenuhi seluruh kewajiban pembayaran secara sah. (Arief et al., 2025) mengungkapkan bahwa pemenang lelang kerap menghadapi gugatan dari pihak-pihak seperti ahli waris yang merasa dirugikan, meskipun pemenang lelang telah memiliki bukti yang sah atas perolehan hak tersebut, sebagaimana tergambar dalam perkara No. 453/Pdt.G/2021/PN Mks dan No. 240/Pdt.G/2019/PN Mks.

Fenomena ini mencerminkan tegangan fundamental antara dua kepentingan hukum yang sama-sama dilindungi: di satu sisi terdapat kepentingan pemenang lelang yang beritikad baik untuk memperoleh kepastian atas haknya, dan di sisi lain terdapat kepentingan pemilik asal yang merasa hak dasarnya terlanggar. Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 (SEMA 4/2016) sesungguhnya telah memberikan pedoman mengenai

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

perlindungan pembeli beritikad baik, namun implementasinya dalam praktik peradilan masih belum seragam. (Amini & Wardani, 2023) menemukan bahwa meskipun pertimbangan hakim dalam perkara No. 539/Pdt.G/2018/PN Smg telah mengacu secara tepat pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016, penegakan hukum secara komprehensif untuk melindungi pembeli beritikad baik tanpa melalui jalur litigasi masih belum terwujud secara optimal, sehingga pembeli beritikad baik masih menanggung beban pembuktian yang tidak proporsional.

(Fahamsyah et al., 2022) memperkuat temuan tersebut dengan menyimpulkan bahwa UUHT secara eksplisit tidak mengatur mekanisme pengosongan objek pascalelang, sehingga menciptakan kekosongan norma yang berimplikasi pada perbedaan penafsiran dalam praktik. Kondisi ini menyebabkan pemenang lelang yang beritikad baik sering mengalami keterlambatan penguasaan fisik, kerugian finansial, dan ketidakpastian berkepanjangan. Persoalan ini diperparah oleh kenyataan bahwa SEMA Nomor 4 Tahun 2014 yang mengatur pengosongan objek hak tanggungan hanya berfungsi sebagai peraturan kebijakan dan tidak memiliki kekuatan mengikat secara substantif. Situasi demikian menunjukkan bahwa kepastian prosedural yang dijamin oleh PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan UUHT belum diterjemahkan secara konsisten dalam tataran implementasi yudisial maupun administratif.

Prinsip Itikad Baik sebagai Fondasi Perlindungan Pembeli dalam Transaksi Lelang

Prinsip itikad baik (bona fides) merupakan sendi utama dalam sistem hukum perdata yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Dalam konteks transaksi lelang, operasionalisasi prinsip ini memerlukan penjabaran yang lebih konkret mengingat karakter lelang yang berbeda dari jual beli biasa. (Chandra, 2022) memperkenalkan konsepsi bahwa keikutsertaan dalam lelang terbuka yang diselenggarakan oleh kantor lelang negara secara inheren mengindikasikan adanya itikad baik dari pihak pembeli, karena proses tersebut berlangsung secara resmi di hadapan pejabat negara yang berwenang, transparan, dan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun demikian, mereka juga menegaskan bahwa keikutsertaan dalam lelang semata-mata tidak dapat dijadikan satu-satunya tolok ukur itikad baik, melainkan harus memenuhi kriteria tambahan seperti kewajaran harga penawaran dan keabsahan prosedural yang menyeluruh.

(Hermawan, 2022) memperjelas konsepsi itikad baik tersebut dengan menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melakukan transaksi sesuai tata cara dan prosedur yang ditetapkan peraturan perundang-undangan, melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, serta memastikan tidak adanya sengketa yang melekat pada objek tersebut. Standar kehati-hatian ini menjadi sangat relevan dalam konteks lelang mengingat pembeli tidak selalu memiliki akses penuh terhadap informasi mengenai riwayat hukum objek sebelum mengikuti proses lelang. (Hartono, 2022) dalam kajian komparatifnya menemukan bahwa ketiadaan tolok ukur yang definitif dan tertulis mengenai kriteria itikad baik merupakan permasalahan universal yang dihadapi Indonesia sebagaimana juga terjadi di Amerika Serikat dan Belanda, sehingga diperlukan formalisasi kriteria tersebut dalam regulasi tertulis agar dapat diaplikasikan secara seragam oleh seluruh pemangku kepentingan.

(Hartono, 2022) menambahkan perspektif kritis bahwa regulasi yang berlaku saat ini belum memberikan perlindungan yang memadai bagi pembeli beritikad baik, khususnya dalam situasi di mana perbuatan melawan hukum dilakukan secara sepihak oleh penjual atau pihak lain tanpa sepengetahuan pembeli. Temuan ini relevan dalam konteks lelang eksekusi karena pembeli umumnya merupakan pihak ketiga yang sama sekali tidak terlibat dalam hubungan hukum antara kreditor dan debitor, sehingga tidak memiliki kendali atas kemungkinan cacat hukum yang timbul dari perjanjian kredit yang mendasarinya. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik akan terwujud secara efektif apabila

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

prosedur pembelian dipenuhi secara sah, dibuktikan melalui kepemilikan sertifikat, akta pembelian yang otentik, serta ketiadaan catatan sengketa pada objek yang bersangkutan pada saat transaksi dilakukan.

Parameter Operasional Itikad Baik Pembeli dalam Konteks Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan sintesis antara regulasi primer dan temuan-temuan literatur ilmiah yang dikaji, penelitian ini merumuskan parameter operasional itikad baik pembeli yang secara spesifik kontekstual dalam mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan. Parameter ini dirancang untuk menjembatani kesenjangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif yang selama ini menjadi titik lemah perlindungan pemenang lelang. Pertama, aspek keabsahan prosedural lelang. Pembeli dinyatakan beritikad baik apabila mengikuti proses lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL atau pejabat lelang yang berwenang sesuai PMK Nomor 213/PMK.06/2020, memperoleh risalah lelang sebagai bukti peralihan hak yang sah, dan membayar harga lelang pada tingkat yang wajar berdasarkan nilai pasar objek. (Kurniasih, 2023) menegaskan bahwa harga yang dibayarkan harus berada pada kisaran yang tidak terlampau jauh di bawah nilai limit lelang, karena harga yang tidak wajar dapat mengindikasikan adanya persekongkolan yang bertentangan dengan prinsip itikad baik.

Kedua, aspek penelitian objektif atas kondisi objek lelang sebelum transaksi. Pembeli beritikad baik wajib melakukan pengecekan terhadap status sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan untuk memastikan tidak adanya catatan blokir atau sita. (Karjoko & Ramazanova, 2024) menemukan bahwa perlindungan hukum preventif bagi pembeli beritikad baik terwujud melalui mekanisme blokir dan pemeriksaan status tanah yang diatur dalam Permenag Nomor 13 Tahun 2017, sehingga pembeli yang telah melakukan pengecekan dan tidak menemukan catatan sengketa berhak mendapat perlindungan penuh. Ketiga, aspek ketiadaan pengetahuan atas cacat hukum objek (scienter). Pembeli yang tidak mengetahui dan secara objektif tidak dapat diharapkan mengetahui adanya cacat hukum pada objek lelang harus dilindungi oleh hukum. Standar ini selaras dengan prinsip yang dikembangkan dalam sistem hukum Jerman dan Kazakhstan sebagaimana dikaji oleh (Rini et al., 2024), yang menyimpulkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang kuat merupakan prasyarat utama perlindungan pembeli beritikad baik karena memungkinkan pembeli mengandalkan informasi yang tersedia secara publik dalam registrasi tanah.

Keempat, aspek kemandirian pembeli dari pihak-pihak yang bersengketa. Pemenang lelang yang merupakan pihak ketiga independen yang tidak memiliki hubungan hukum dengan debitor maupun memiliki kepentingan tersembunyi atas objek lelang harus diperlakukan sebagai pembeli beritikad baik. (Naufaldy & Arsil, 2024) menegaskan bahwa kepastian hukum peralihan hak bergantung pada kepatuhan terhadap persyaratan yang ditetapkan regulasi serta kejujuran para pihak dalam proses transaksi, sehingga pihak ketiga yang independen dan telah memenuhi seluruh syarat formil wajib mendapat perlindungan. (Ramadhandiko et al., 2025) menambahkan bahwa peran lembaga negara dalam menjamin kepastian hukum tidak dapat diabaikan, karena kepastian hukum melibatkan validitas transaksi, pemenuhan persyaratan pembayaran, serta persetujuan pejabat yang berwenang. Dalam konteks lelang, keterlibatan KPKNL selaku lembaga negara dalam seluruh tahapan seharusnya menjadi faktor pemberat yang memperkuat presumsi itikad baik pembeli, bukan justru menjadi alasan untuk membebankan risiko atas cacat hukum yang sama sekali berada di luar jangkauan pembeli.

Rekonstruksi Kepastian Hukum: Menuju Keselarasan antara Kepastian Formal dan Keadilan Substantif

Kajian menyeluruh atas kerangka normatif dan praktik peradilan menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan Indonesia masih berada dalam kondisi yang disebut

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

sebagai ketidakmampuan sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam menjamin keamanan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang tidak terbantahkan. Kondisi ini menciptakan ruang ketidakpastian yang secara sistematis merugikan pembeli beritikad baik, sekaligus melemahkan kepercayaan publik terhadap mekanisme lelang sebagai instrumen pengalihan hak yang sah dan aman. Rekonstruksi kepastian hukum yang diperlukan mencakup tiga dimensi yang saling berkaitan. Pada dimensi regulasi, diperlukan harmonisasi yang eksplisit antara UUHT, PMK Nomor 213/PMK.06/2020, dan PP Nomor 18 Tahun 2021, khususnya mengenai kewajiban Kantor Pertanahan untuk memproses peralihan hak berdasarkan risalah lelang yang sah meskipun terdapat sengketa yang sedang berjalan, kecuali telah ada putusan sela pengadilan yang secara spesifik memerintahkan penghentian proses peralihan. (Kurniawan, 2021) menegaskan bahwa Grosse Risalah Lelang dapat digunakan sebagai dasar perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 55 juncto Pasal 41 ayat (5) PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga terdapat dasar hukum yang memadai untuk memperkuat kedudukan pemenang lelang dalam proses administrasi pertanahan.

Pada dimensi yudisial, konsistensi penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 oleh seluruh tingkatan peradilan menjadi kebutuhan yang mendesak. (Kusuma, 2025) menemukan bahwa banyaknya jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa akta otentik menjadi salah satu sumber ketidakpastian hukum, namun dalam konteks lelang kondisi tersebut seharusnya tidak relevan mengingat risalah lelang merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat negara yang berwenang. Dengan demikian, hakim seharusnya lebih tegas dalam memberikan perlindungan kepada pemenang lelang yang telah memenuhi seluruh kriteria itikad baik, dan tidak mudah membatalkan hasil lelang semata berdasarkan gugatan pihak yang kehilangan objek lelang tanpa bukti yang kuat mengenai ketidaksahan prosedur lelang itu sendiri.

Pada dimensi kelembagaan, penguatan kewenangan KPKNL dalam mengeksekusi pengosongan objek pascalelang tanpa harus selalu bergantung pada proses litigasi baru menjadi sangat penting. (Karjoko & Ramazanova, 2024) merekomendasikan pembaruan regulasi mengenai mekanisme pengosongan pascalelang dan harmonisasi hukum acara agar perlindungan dan kepastian hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik dapat terwujud secara efektif. Kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah diwujudkan melalui pemberian tanda bukti hak yang secara jelas menunjukkan jenis hak, subjek hak, dan objek hak, sehingga risalah lelang yang kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat atas nama pemenang lelang harus dipandang sebagai puncak dari proses kepastian hukum yang tidak dapat digoyahkan oleh gugatan yang semata-mata bersifat oportunistik dari pihak-pihak yang telah kehilangan objek secara sah melalui proses lelang yang prosedural. Dengan demikian, keselarasan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif dalam pengalihan hak atas tanah melalui lelang bagi pembeli beritikad baik mensyaratkan tiga hal secara simultan: pertama, penegasan normatif yang tegas bahwa risalah lelang yang diterbitkan oleh KPKNL memiliki kekuatan hukum yang setara dengan akta PPAT dalam proses peralihan hak; kedua, perumusan parameter itikad baik pembeli lelang yang operasional dan dapat diukur oleh hakim secara seragam; dan ketiga, pembangunan sistem administrasi pertanahan yang responsif terhadap hasil lelang yang sah dengan tidak mengharuskan pemenang lelang menanggung beban ketidakpastian yang bersumber dari perbuatan pihak lain yang berada sepenuhnya di luar kendalinya.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis normatif yang telah dilakukan terhadap kerangka regulasi dan praktik peradilan, penelitian ini menyimpulkan bahwa kepastian hukum pengalihan hak atas tanah melalui mekanisme lelang bagi pembeli beritikad baik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sesungguhnya telah memiliki fondasi normatif yang cukup kuat

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK Nomor 213/PMK.06/2020, namun implementasinya masih menghadapi paradoks serius berupa inkonsistensi putusan peradilan yang membatalkan hasil lelang yang prosedural serta kekosongan norma dalam mekanisme pengosongan objek pascalelang, sehingga kepastian formal yang dijanjikan regulasi belum sepenuhnya berkonversi menjadi perlindungan substantif bagi pemenang lelang. Adapun parameter hukum itikad baik pembeli dalam konteks lelang yang dapat dijadikan landasan operasional bagi hakim meliputi empat kriteria yang bersifat kumulatif, yakni: keabsahan prosedural lelang yang diselenggarakan oleh lembaga negara yang berwenang, pelaksanaan due diligence objektif atas status hukum objek lelang sebelum transaksi, ketiadaan pengetahuan atau kepatutan untuk mengetahui adanya cacat hukum pada objek (scienter), serta kemandirian pembeli sebagai pihak ketiga yang tidak memiliki kepentingan tersembunyi atas objek. Sebagai implikasi operasional, pemerintah perlu segera mengharmonisasi UUHT, PMK Nomor 213/PMK.06/2020, dan PP Nomor 18 Tahun 2021 agar Kantor Pertanahan tidak dapat menolak proses peralihan hak berdasarkan risalah lelang yang sah kecuali terdapat putusan sela pengadilan yang spesifik; Mahkamah Agung perlu menerbitkan peraturan yang mengikat secara substansial mengenai standar perlindungan pemenang lelang beritikad baik guna menggantikan SEMA yang sifatnya non-binding; serta KPKNL perlu diperkuat kewenangannya dalam mengeksekusi pengosongan objek pascalelang secara mandiri tanpa keharusan menempuh litigasi baru yang memperpanjang ketidakpastian.
ini

DAFTAR PUSTAKA

Amin, M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah. *COLLEGIUM STUDIOSUM JOURNAL*, *6*(2), 479–491.

Amini, S., & Wardani, W. I. (2023). *Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Perkara No. 2732k/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/Pn. Smg)*. *04*, 11–22.

Anand, G., Putri, D. S., Nugraha, X., & Hartono, J. (2022). *Legal Implications on Cancellation of Agreements Made Prior to Custody for Good Faith Land Buyers*. 253–275.

Antry, N. (2026). *Paradox between Supreme Court Decisions and Regulation Protecting Bona Fide Purchasers in Mortgage Execution Auctions*. *5*(2), 87–104.

Arief, A., Asma, A., Umar, I. M., Indonesia, U. M., Sawerigading, U., & Indonesia, U. M. (2025). *Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas*. *11*(22), 85–100.

Chandra, T. Y. (2022). *Legal Certainty of Sale and Purchase Binding Agreements as the Basis for the Transfer of Certified Land Rights*. *2*(6), 615–625.

Crawford, M. J. R. (2025). *The Riddle of the Good Faith Purchaser*. *45*(1), 167–192.

Fahamsyah, E., Prakoso, B., Rahmanta, E., & Putra, E. (2022). *Legal Protection on Good Intention Buyers Against the Auction Object Due to the Execution of Liability Rights*. *02*(11), 645–652.

Ferels, L. (2024). *Sinkronisasi Pengaturan Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Perspektif Teori Kepastian Hukum*. *7*(5), 175–192.

Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, *30*(1), 74–83.

Hermawan, P. K. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks)*. *08*, 431–445.

Karjoko, L., & Ramazanova, M. (2024). *‘ Good Faith ’ in Land Transaction : A Comparative Analysis of the USA and Netherlands Law*. *2*(3), 185–208.

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

https://doi.org/10.53955/jsderi.v2i3.49

Kurniasih, N. (2023). *Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir Dan Sita Pada Sertipikat Hak Atas Tanah*. *September*, 3566–3575.

Kurniawan, F. (2021). Auction Winner as a New Criteria in The Concept of Good Faith Buyer in Indonesia. *Jambe Law Journal*, *4*(2), 171–199. https://doi.org/10.22437/jlj.4.2.171-199

Kusuma, A. S. (2025). *Implikasi Hukum Hambatan Pengosongan Objek Hak Tanggungan terhadap Kepastian Hukum Pemenang Lelang yang Beritikad Baik*. *4*(12), 3978–3990.

Naufaldy, M. B., & Arsil, F. (2024). *Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah dalam Transaksi Jual Beli yang Mana Penjual Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 8/PDT/2022/ PT.BDG)*. *5*(3). https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no3.115

Nukusheva, A. A. (2022). *The legal status of the subjects of inheritance under the law in the Republic of Kazakhstan and the Republic of Turkey: a comparative legal analysis*. *3*(107), 0–1. https://doi.org/10.31489/2022

Peraturan Menter! Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. (2020). *3*.

Ramadhandiko, D. A., Rivaldi, C. A., Nurulhuda, N. S., & Yayi, D. D. (2025). *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik sebagai Dasar EKsekusi Lelang Hak Tanggungan dalam Sengketa Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No . 2911 K / Pdt / 2019)*. *5*(1), 1837–1844.

Rini, T., Paserangi, H., Deviany, O., & Maskun, M. (2024). *Maintaining Legal Certainty in Indonesia : The Role of Legal Instruments in Protecting Auction Buyer them back to the public 2 in the form of credit to support development . 3 According economic development of any country , as they act as intermediaries between*. *34*(2), 393–418. https://doi.org/10.21580/ahkam.2024.34.2.22531

Thariq, M., & Gunawan, A. (2022). *Legal Responsibility of the Auction Organizer and Seller to the Winning of Auction With Good Faith For Aauction Objects That Do Not Confirm the Announcement (Study of Manado High Court Decisions Number : 14 / PDT / 2019 / PT MND)*. *655*(Ticash 2021), 944–952.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (1996).

Widiyono, T., & Khan, Z. K. (2023). *Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia ' s National Land Law*. *19*(1), 128–147.

Yandi, M. L. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Sebagai Pemilik Atas Sengketa Objek Tanah Hasil Dari Penjualan Lelang*. *6*(9), 1–35