



ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN RISALAH LELANG BANK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ROKAN HULU

Andrias Rio Kartika¹ Rizki Anlafater²

Fakultas Hukum, Universitas Pasir Pengaraian

Email: andrias.kartika@gmail.com¹ anlafaterrizky@gmail.com²

Abstrak: Penelitian ini dilatarbelakangi dengan adanya risalah lelang dari bank terkait aset jaminan debitur gagal bayar memiliki peran penting dalam peralihan hak atas tanah. Di Kabupaten Rokan Hulu pada tahun 2024, terdapat 141 kasus pelelangan, namun hanya 15 yang selesai dan 9 yang melakukan balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, padahal seharusnya setiap data debitur yang telah melakukan wanpretasi dan dilakukan proses lelang diurus di Kantor Pertanahan agar dokumen yang diperoleh memiliki kekuatan hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan wawancara dan analisis deskriptif-kualitatif untuk mengkaji alasan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Rokan Hulu menjadikan risalah lelang sebagai dasar balik nama serta prosesnya di Kantor Pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Risalah Lelang Sebagai Dasar Balik Nama Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu mengikuti aturan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Agar suatu lelang dapat dilakukan, harus memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk pendaftaran lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pemenang lelang akan memperoleh risalah lelang, yang kemudian digunakan sebagai dokumen utama dalam mengajukan permohonan peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Nasional. Proses balik nama sertifikat hak milik berdasarkan risalah lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu memerlukan pemenuhan berbagai persyaratan administrasi. Pemohon harus menyerahkan dokumen yang mencakup formulir permohonan, surat kuasa jika dikuasakan, serta fotokopi identitas pemohon, penerima hak, dan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. Selain itu, sertifikat asli tanah, risalah lelang, bukti pelunasan lelang, fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan, serta bukti pembayaran BPHTB dan uang pemasukan juga menjadi bagian dari persyaratan. Dalam kasus tertentu, putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap juga diperlukan untuk menyelesaikan proses peralihan hak

Kata kunci: Peralihan Hak, Lelang, Badan Pertanahan

Abstract: This research is motivated by the existence of auction minutes from banks related to collateral assets of defaulting debtors have an important role in the transfer of land rights. In Rokan Hulu Regency in 2024, there will be 141 auction cases, but only 15 have been completed and 9 have changed their names at the Rokan Hulu Regency Land Office, even though every debtor data that has defaulted and the auction process should be taken care of at the Land Office so that the documents obtained have legal force. This study uses an empirical juridical method with interviews and descriptive-qualitative analysis to examine the reasons why the National Land Agency (BPN) Rokan Hulu makes the auction minutes the basis for changing the name and the process at the Land Office. The results of the study show that the Auction Minutes as the Basis for Changing the Name in the Transfer of Land Rights at the Rokan Hulu Regency Land Office follow the rules in Government Regulation No. 24 of 1997 and the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. 213/PMK.06/2020 concerning Auction Implementation Guidelines. In order for an auction to be carried out, certain conditions must be met, including auction registration at the State Property and Auction Service Office (KPKNL). The winner of the auction will receive an auction minutes, which will then be used as the main document in applying for transfer of ownership of land at the National Land Office. The process of changing the name of the title certificate based on the minutes of the auction at the Rokan Hulu Regency Land Office requires the fulfillment of various administrative requirements. The applicant must submit documents that include the application form, a power of attorney if authorized, and a photocopy of the identity of the applicant, beneficiary, and legal entity that has been matched with the original by the counter officer. In addition, the original certificate of land, auction minutes, proof of auction repayment, photocopy of SPPT and PBB for the current year, as well as proof of BPHTB payment and income money are also part of the requirements. In certain cases, a court decision that has permanent legal force is also required to complete this process of transfer of rights.

Keywords: Transfer of Rights, Auction, Land Agency.

PENDAHULUAN

Risalah lelang yang berasal dari bank memiliki karakteristik khusus karena biasanya terkait dengan aset jaminan dari debitur yang mengalami gagal bayar.¹ Ketika seorang debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, bank sebagai kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap aset yang dijadikan jaminan seperti lahan kosong, kebun, bangunan, atau sarana-prasarana lainnya melalui mekanisme lelang.² Lembaga keuangan bank maupun non bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Oleh karena itu terdapat dua fungsi, yaitu menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan (*funding*) dan menyalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit (*lending*).³

Lembaga keuangan bank maupun non bank, sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar perannya dalam kehidupan perekonomian masyarakat. Dalam menjalankan perannya, maka lembaga keuangan bank maupun non bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, dan jasa-jasa lainnya. Baik lembaga keuangan bank maupun non bank sebagai lembaga yang banyak dipercaya oleh masyarakat, tentu mempunyai sistem kerja yang profesional. Dari cara kerja profesional tersebut, bank memperoleh banyak keuntungan yang lebih besar dari lembaga keuangan lainnya. Namun untuk mendapat banyak keuntungan, bank menjadi lebih “sensitif” dalam mengelola aliran kredit yang akan diberikan kepada nasabah. Salah satu wujud kesensitifan tersebut ditunjukkan lewat prinsip mengenal nasabah.⁴

Risiko kredit dapat terjadi akibat ketidakmampuan nasabah dalam membayar kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian pemberian kredit oleh pihak Bank kepada nasabah. Seperti pembayaran pokok pinjaman, pembayaran bunga dan lain-lain yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, apabila tidak dikelola dengan baik maka akan mengakibatkan kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) yang semakin besar sehingga akan berdampak pada kondisi perbankan yang pada akhirnya dapat pula mempengaruhi penilaian profitabilitas pada bank.⁵

Selain itu, bank harus lebih aktif didalam melakukan perbaikan sistem guna terhindar dari resiko kredit bermasalah yang disebabkan oleh faktor internal juga bank perlu meningkatkan kualitas pengamanan kredit guna memperkecil kemungkinan terjadinya kredit bermasalah yang disebabkan oleh faktor debitur dalam hal ini Pihak bank harus berhati-hati dan selektif dalam memberikan kredit kepada nasabah, antara lain dengan memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang dikenal dengan Prinsip 5C (*The Five C's Principles*), yaitu *Character*/Kepribadian, *Capacity*/Kemampuan Bayar, *Capital*/Modal atau Aset Kekayaan, *Collateral*/Jaminan, *Condition of Economy*/Kondisi Ekonomi suatu daerah tertentu. Pada umumnya, dalam pelaksanaan perjanjian kredit akan ditekankan

¹ Aftahul Rizki, “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Objek Jaminannya Dilelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekanbaru” (Universitas Islam Riau, 2021).

² Fadli Daud Abdullah, Ramdani Wahyu Sururie, dan Oyo Sunaryo Mukhlas, “Analisis Putusan Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Cirebon pada Prosedur Eksekusi Sita Jaminan Perkara Murabahah,” *Strata Social and Humanities Studies* 1, no. 2 (2023): 71–81.

³ Andika Persada Putera, “Prinsip Kepercayaan Sebagai Fondasi Utama Kegiatan Perbankan,” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 1 (2020): 457294.

⁴ Andreas Andrie Djatmiko, “Aktualisasi Prinsip 5c (prinsip-prinsip lima) Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat,” *Yustitiabelen* 3, no. 1 (2017): 129–157.

⁵ Shendy Apriana, Dwi Wahyu Artiningsih, dan Irwansyah Irwansyah, “Analisis Pengaruh Prasyarat Kredit (5C) Terhadap Kelancaran Pembayaran Angsuran Nasabah Di Bank Kalsel Unit Sentra Antasari Banjarmasin,” *Jurnal Bisnis dan pembangunan* 6, no. 1 (2017): 10–18.



kewajiban pihak peminjam uang untuk melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga atau imbalan sesuai dengan waktu yang ditentukan.⁶

Kredit merupakan penyediaan dana berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Pada perjanjian tersebut, bank pemberi kredit percaya kepada nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang telah disepakati akan dikembalikan (dibayar) lunas. Jangka waktu pembayaran tersebut dapat beberapa bulan ataupun beberapa tahun sesuai kesepakatan. Dalam penyelenggaraan kredit inilah akan selalu berkaitan dengan masalah jaminan. Telah diketahui jaminan mempunyai arti yang sangat penting dalam pelaksanaan kredit.⁷ Dalam pemberian kredit kepada nasabahnya bank dan lembaga pembiayaan akan selalu mengadakan upaya pencegahan atau menjaga agar bank dan lembaga pembiayaan tidak dirugikan apabila dikemudian hari penerima kredit (debitur) wanprestasi atau dengan kata lain tidak dapat mengembalikan kredit, pencegahan itu jika kredit diikuti dengan pengikatan jaminan. Jadi apabila debitur wanprestasi jaminan akan berfungsi pengganti pembayaran kredit yang telah diberikan oleh bank dan lembaga pembiayaan. Agar tidak menimbulkan kekecewaan di kemudian hari bank dan lembaga pembiayaan dalam pemberian kredit senantiasa berhati-hati dalam menerima jaminan kredit. Salah satu bentuk jaminan yang bisa dijadikan jaminan adalah tanah. Sertipikat tanah merupakan bukti kuat kepemilikan sehingga memberikan kepercayaan yang lebih terhadap bank dan lembaga pembiayaan.⁸

Bank dapat membuat risalah lelang sebagai bagian dari proses pelelangan agunan kredit yang debiturnya wanprestasi. Kreditur atau bank memiliki wewenang untuk melakukan lelang terhadap agunan jika debitur tidak dapat melunasi kewajibannya. Pejabat lelang memiliki kewajiban membuat berita acara lelang atau risalah lelang setelah pelaksanaan lelang. Risalah lelang ini menjadi dokumen penting yang mencatat secara resmi jalannya proses lelang. Risalah lelang merupakan akta autentik yang dapat digunakan sebagai pengganti akta jual beli. Risalah lelang ini menjadi bukti peralihan hak atas tanah dari pemilik sebelumnya kepada pemenang lelang. Pemenang lelang kemudian mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang diperoleh melalui proses lelang. Kutipan risalah lelang menjadi bukti peralihan hak atas tanah, yang memiliki kedudukan yang sama dengan akta jual beli dalam jual beli tanah biasa.⁹

Risalah lelang dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan karena statusnya sebagai akta otentik yang diakui dalam hukum Indonesia.¹⁰ Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), risalah lelang memenuhi kriteria sebagai akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki kekuatan hukum penuh serta bukti yang sah. Selain itu, penggunaan risalah lelang sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui lelang harus dibuktikan dengan

⁶ Zamroni Zamroni, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Bermasalah Di Bank BRI Unit Gumilir Cilacap," *JURNAL EKONOMI* 5, no. 1 (2014).

⁷ Ashofatul Lailiyah, "Urgensi analisa 5c pada pemberian kredit perbankan untuk meminimalisir resiko," *Yuridika* 29, no. 2 (2014): 217–232.

⁸ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah* (Sinar Grafika, 2022).

⁹ Safa Luthfia Gumilang, Not Ranti Fauza Mayana, dan Amelia Cahyadini, "Legal Protection for Auction Buyers Who Are Disadvantaged Regarding the Validity of the Auction Deed Attended by Online Auction Officials (E-Auction)," *LEGAL BRIEF* 13, no. 2 (2024): 305–316.

¹⁰ Ummi Maskanah, Siti Nurhasanah, dan Muhammad Akhmal Avshary, "Legal Power of Proof of Auction Minutes Deed in Electronic Implementation," *Golden Ratio of Data in Summary* 5, no. 1 (2025): 84–92.



risalah lelang, yang kemudian menjadi dokumen wajib yang harus diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Proses penggunaan risalah lelang di Kantor Pertanahan untuk peralihan hak milik atas tanah melibatkan beberapa tahapan dan persyaratan. Pemenang lelang harus mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan risalah lelang beserta dokumen pendukung lainnya, seperti sertipikat hak atas tanah (jika ada), surat pernyataan dari Kepala Kantor Lelang mengenai masalah yang mungkin terkait dengan sertipikat, bukti identitas pembeli lelang, bukti pembayaran, dan bukti pembayaran pajak.¹¹

Penggunaan risalah lelang sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah ini tidak hanya menjamin keabsahan transaksi, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Hal ini karena risalah lelang mencatat secara detail seluruh aspek penting dari proses lelang, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari dan memastikan bahwa peralihan hak milik atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹² Proses ini dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta Peraturan Menteri Keuangan mengenai pelaksanaan lelang. Dalam hal ini, risalah lelang bank menjadi dasar hukum yang kuat bagi pemenang lelang untuk mengajukan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, analisis yuridis terhadap peralihan hak milik atas tanah berdasarkan risalah lelang bank sangat penting untuk memastikan kepastian hukum bagi pihak yang terlibat dalam transaksi ini. Berdasarkan uraian dalam latar belakang ini maka masalah yang dapat dirumuskan yaitu, (1) Mengapa BPN Rokan Hulu menjadikan risalah lelang sebagai Dasar balik nama dalam peralihan hak atas tanah?, (2) Bagaimana proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan risalah lelang di kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu?

TINJAUAN PUSTAKA

Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Menurut hukum agraria, peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu ataupun perbuatan hukum tertentu. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pembagian hak bersama. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan letak tanah tersebut berada.¹³ Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru

Risalah Lelang

¹¹ Katarina Dewi Cintya Anindita, "Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman" (Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2020).

¹² Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadiaa, "Peralihan hak atas tanah," *Jurnal Ilmu Multidisiplin* 3, no. 1 (2025): 295–305.

¹³ Christiana Sri Murni, "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan," *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2020): 130–145.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang. Lelang atau dalam bahasa Belanda disebut *veiling*, sebagai lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang, setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.¹⁴ Pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang menyatakan 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. Dasar Hukum lelang yaitu:

1. *Vendu Reglement* (*Staatsblad* 1908 No. 189) Ini adalah peraturan utama mengenai lelang, yang berasal dari era kolonial Belanda.
2. Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Menyatakan bahwa Negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam untuk kesejahteraan rakyat.
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Dikenal juga sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), diundangkan pada tanggal 24 September 1960.
4. Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang.
5. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Pasal 6 menetapkan bahwa jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan melalui lelang umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
6. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Pasal 25 menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan.
7. Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 Memberikan pedoman untuk pelaksanaan lelang.
8. Peraturan Menteri Keuangan No. 119/PMK.07/2006
9. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 Menyatakan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga.
10. Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

Tinjauan Umum Tentang “Balik Nama”

Proses "balik nama" ini dilakukan di kantor pertanahan setempat di mana tanah tersebut berada. Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam di buku tanah dan sertipikat, dan tanda tangan akan dicap oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang berwenang. Kemudian, nama pemegang hak baru (pembeli) akan ditulis di halaman dan kolom yang sesuai dalam buku tanah dan sertipikat, mencantumkan tanggal pencatatan, dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang. Dalam waktu sekitar 14 hari, pembeli akan dapat mengambil sertipikat yang sudah atas nama mereka di kantor pertanahan.¹⁵ Salah satu cara dan upaya dapat ditempuh oleh pembeli agar dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah dan dapat dilakukan balik nama atau peralihan hak atas pembelian tanah yang sudah bersertipikat yaitu dengan cara melakukan gugatan perdata di pengadilan setempat dimana objek tanah yang dibeli berada. Pihak pembeli melalui Pengadilan Negeri Kabupaten/Kota dimana objek tanah berada

¹⁴ Rohmatul Ummah, “Pembatalan e-auction setelah lelang dimulai perspektif fiqh muamalah dan Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK. 06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang: Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang” (Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2019).

¹⁵ Urip Santoso, *Perolehan hak atas tanah* (Prenada Media, 2015). Hlm. 43



menggugat penjual tanah yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya tersebut. Penjual sebagai Tergugat akan dipanggil oleh Juru Sita Pengadilan Negeri secara resmi dan patut agar berhadir dalam persidangan. Setelah dipanggil beberapa kali Tergugat tidak hadir pada persidangan yang telah ditentukan waktunya.¹⁶

Kewenangan Notaris

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam pasal 15 menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT merupakan profesi yang erat kaitannya dengan Notaris. Menurut PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Kewenangan PPAT dijabarkan cukup jelas dalam Pasal 2, 3 dan 4 PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT terdapat dalam pasal 2, pasal 3 dan pasal 4. Kewenangan PPAT dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak terlepas dari tugas pokok PPAT. Dalam pasal 2 disebutkan ayat (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Ada pun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan.¹⁷ Lokasi Penelitian ini yaitu Jalan Komplek Perkantoran Pemda Rohul, Pematang Berangan, Kecamatan. Rambah, Kabupaten Rokan Hulu, Riau. Teknik pengambilan sampel yaitu Teknik *Non Random Sampling*. Ada pun jumlah sampel dalam penelitian ini yaitu sebanyak 2 responden. Teknik Pengumpulan Data yang digunakan yaitu teknik wawancara dan pengkajian peraturan perundang-undangan. Teknik Analisis Data yaitu pemeriksaan data, penandaan data, klasifikasi dan penyusunan atau sistematisasi data. Pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif yaitu peneliti memberikan gambaran permasalahan dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis¹⁸

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Risalah Lelang Sebagai Dasar Balik Nama Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 1 angka 32, Risalah Lelang dianggap sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hal ini menegaskan bahwa Risalah Lelang memiliki status hukum yang kuat dan dapat diandalkan sebagai bukti sah

¹⁶ Annisa Sintawati, Muhammad Erham Amin, dan Rahmida Erliyani, "Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Notary Law Journal* 2, no. 2 (2023): 124–147.

¹⁷ Salim dan Nurbani, Erlies Septiana. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2013. Hlm. 88

¹⁸ Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020. Hlm. 69



dalam proses peralihan hak atas tanah. Risalah lelang berisi hal-hal yang terjadi dalam kegiatan lelang dan memiliki fungsi sebagai alat bukti yang sah, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: “Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.”. Risalah lelang memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak. Hal ini dikarenakan risalah lelang merupakan akta otentik yang dihasilkan melalui suatu pembelian barang melalui lelang, Sehingga dengan adanya risalah lelang tersebut, kepemilikan hak atas objek yang dilelangkan akan beralih kepada pihak pemenang lelang. Risalah lelang tidak hanya mengikat pihak penjual dan pembeli, tetapi juga mengikat pihak pejabat lelang yang membuat risalah lelang tersebut. Alasan pejabat lelang juga terikat dengan risalah lelang tersebut karena pejabat lelang merupakan pejabat umum yang menurut vendu reglement, pejabat lelang berwenang untuk membuat akta risalah lelang.

Konsekuensi Hukum Debitur Melakukan Wanprestasi di Kabupaten Rokan Hulu

Undang-Undang Republik Indonesia No.10 tahun 1998 Pasal 1 ayat 11 tentang perbankan menjelaskan bahwa “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Nasabah yang kreditnya dikategorikan sebagai kredit bermasalah jelas telah melakukan wanprestasi. Akan tetapi, wanprestasi menurut hukum perikatan dan wanprestasi menurut hukum perbankan mempunyai makna yang berbeda. Sebagai contoh nasabah yang menunggak 1 (satu) bulan, maka nasabah tersebut menurut hukum perikatan telah melakukan wanprestasi akan tetapi, menurut hukum perbankan yang dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia menunggak 1 bulan masih belum dikategorikan sebagai wanprestasi. Sebagaimana diatur pada Pasal 31 PBI Nomor 14/15/PBI/2012, debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- 1) Terjadi tunggakan pokok dan/ atau bunga dan/ atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun aset produktif belum jatuh tempo.
- 2) Tidak diterimanya pembayaran pokok dan/ atau bunga dan/ atau tagihan lainnya pada saat aset produktif jatuh tempo.
- 3) Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan/ atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata) Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata) Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga
3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat 2 KUH Perdata) Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya, kebendaan adalah atas tanggungannya.

4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 Ayat 1 HIR) Barang siapa, yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara. Akan tetapi semua atau sebagian biaya perkara itu dapat diperhitungkan antara: laki isteri, keluarga sedarah dalam turunan yang lurus, saudara laki-laki dan saudara perempuan atau keluarga semenda, lagi pula jika dua belah pihak masing-masing dikalahkan dalam beberapa hal.

Dalam Pasal 1246 KUHPperdata, ganti kerugian itu terdiri atas 3 bagian yaitu:

1. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh pihak.
2. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan satu pihak yang diakibatkan oleh pihak lainnya.
3. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai

Dasar Hukum Risalah Lelang Sebagai Dasar Balik Nama Sertipikat

1. Undang-undang tentang lelang (*Vendu Reglement Stb* 1908 :189 diubah terakhir dengan *Stbl*.1941:)
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013
3. Peraturan Pemerintah tentang pelaksanaan atau operasional lelang (*Vendu Instuctie Staatsblad* 1908-190)
4. Keppres No. 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Pembelian barang itu dan pemborong pekerjaan secara lelang dalam rangka pelaksanaan APBN yang dikenal dengan istilah lelang tender tidak termasuk dalam pengertian lelang yang menjadi tugas pokok BUPLN. Peserta atau pembeli lelang adalah perorangan atau Badan Usaha dapat menjadi peserta atau pembeli lelang, kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku seperti Hakim, Jaksa, Panitera, Advokad, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita dan Notaris yang sedang menangani pokok perkara yang barangnya akan dilelang. Pembeli lelang disini adalah pembeli lelang hak milik atas tanah.

Pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tentang Pemindehan Hak Dengan dalam Lelang Pasal 107 disebutkan:

- (1) Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan.
- (3) Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.
- (4) Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar.
- (5) Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

Pasal 107 menyebutkan bahwa Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Kutipan risalah lelang.
 2. Sertipikat hak milik atas tanah maupun satuan rumah susun, apabila hak atas tanah yang akan dilelang sudah terdaftar;
 3. Surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang tentang alasan tidak diberikannya sertipikat, apabila sertipikat hak atas tanah tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang;
 4. Jika tanah tersebut belum terdaftar, maka melampirkan (i) surat bukti hak, seperti bukti-bukti tertulis mengenai hak atas tanah, keterangan saksi, dan/atau atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah yang akan dinilai oleh Panitia Adjudikasi/Kepala Kantor Pertanahan atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai penguasaan tanah, dan (ii) Surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan.
 5. Bukti identitas pembeli lelang;
 6. Bukti pelunasan harga pembelian;
 7. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 8. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPH).
- Sehingga dengan dilakukannya pendaftaran tersebut ke Kantor Pertanahan, maka pemenang lelang atau pembeli lelang akan terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dilelang tersebut

Mekanisme Pembentukan Risalah Lelang

Berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT tersebut, maka apabila debitur wanprestasi pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa bantuan dari Pengadilan Negeri (tanpa fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri). Hal ini secara tegas dimuat dalam petunjuk teknis pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT, yaitu dalam Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 bahwa syarat-syarat Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, adalah Untuk mengajukan permohonan lelang, pemohon wajib melampirkan dokumen-dokumen berikut:

1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit.
2. Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur telah wanprestasi, yang dapat berupa surat peringatan atau pernyataan dari pihak kreditur.
4. Surat pernyataan dari kreditur yang menyatakan kesediaan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
5. Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak, sesuai dengan Pasal 3 angka 8 Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Proses lelang dalam parate eksekusi dilakukan melalui tahapan berikut:

1. Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) secara tertulis dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang.
2. KPKNL menetapkan jadwal dan tempat pelaksanaan lelang.
3. Pemohon lelang (penjual) mengumumkan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Peserta lelang menyetor jaminan penawaran lelang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
5. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dari KPKNL.
6. Pemenang lelang wajib membayar dan melunasi harga lelang serta bea lelang dalam waktu maksimal 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
7. KPKNL menyetorkan hasil bersih lelang kepada pemohon lelang atau penjual, serta menyetorkan bea lelang ke Kas Negara.

8. KPKNL menyerahkan dokumen dan barang kepada pemenang lelang atau pembeli, serta memberikan Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli setelah pemenang lelang menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
9. KPKNL memberikan Salinan Risalah Lelang kepada pemohon lelang atau penjual sebagai laporan pelaksanaan lelang.

Salinan Risalah Lelang digunakan oleh pemenang lelang untuk proses balik nama sertipikat atas objek lelang

Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Risalah Lelang Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, diketahui bahwa Proses lelang yang dilakukan oleh pihak BRI melalui aplikasi BRImo mengikuti alur tertentu, dimulai dari debitur yang wanprestasi hingga putusan lelang yang menentukan pemenangnya. Namun, meskipun pemenang lelang telah menerima putusan, hal ini bukan berarti kepemilikan langsung berpindah kepadanya. Putusan lelang hanya menjadi dasar awal untuk perubahan kepemilikan nama. Di Rokan Hulu beberapa kasus yang pernah terjadi terkait wanprestasi debitur yang kemudian aset yang dimiliki dilelang. Berikut populasi jumlah kasus:

Tahun	Lelang bank	Selesai Lelang	BPN Proses Balik Nama
2022	62	-	2
2023	110	-	5
2024	141	15	9

Sumber: Olahan Data Bank BRI dan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, 2024

Proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu masih panjang dan memerlukan tahapan administrasi yang harus dipenuhi. Terdapat dua jenis sertipikat yang dipegang oleh debitur, yaitu sertipikat hak tanggungan dan sertipikat tanah asli yang disimpan di bank. Setelah debitur dinyatakan wanprestasi, proses lelang ditetapkan dan ketika putusan lelang keluar, tahapan administratif perubahan kepemilikan pun dimulai. Setelah putusan lelang, sertipikat akan mengalami perubahan menjadi sertipikat elektronik. Proses ini diawali dengan royas, yang hanya dapat dilakukan setelah pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban administrasi, termasuk pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selanjutnya, dilakukan permohonan balik nama hingga sertipikat elektronik diterbitkan atas nama pemilik baru. Beberapa dokumen yang perlu dilengkapi dalam proses ini meliputi sertipikat asli, sertipikat hak tanggungan, surat pengantar royas dari bank, KTP dan KK pemilik lama serta pemenang lelang, bukti pembayaran BPHTB dan SPPT PBB, surat putusan lelang, serta blanko dan pernyataan dari BPN. Semua dokumen tersebut menjadi syarat utama agar proses balik nama dapat diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁹ Maka dari itu ketika pemohon menyerahkan dokumen persyaratan pendaftaran peralihan hak lelang atas tanah yaitu dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas, pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP/KK) serta kuasa apabila dikuasakannya, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah di cocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.

¹⁹ Hasil Wawancara Dengan Pihak Kantor Pertanahan Rokan Hulu, 2025



5. Sertipikat asli.
6. Risalah lelang.
7. Penyerahan bukti pelunasan lelang.
8. Fotocopy SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah di cocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasuka (pada saat pendaftaran hak).
9. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.
10. Blanko dan pernyataan dari Kantor Pertanahan

Hambatan Proses Balik Nama Berdasarkan Risalah Lelang

1. Pada saat pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan, masih sering ditemukan berkas yang belum lengkap.
2. Hal ini menyebabkan berkas harus dikembalikan kepada pemohon, sehingga kendala terkait kelengkapan dokumen kerap terjadi di Kantor Pertanahan Rokan Hulu.
3. Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.
4. Banyak masyarakat yang beranggapan bahwa risalah lelang asli atau surat keterangan dari Kantor Lelang sudah cukup membuktikan kepemilikan tanah. Padahal, sertipikat tanah berfungsi untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap subjek hak, objek hak, dan status hak, serta untuk mengurangi potensi sengketa di kemudian hari
5. Prosedur yang berbelit-belit dan memakan waktu lama, sehingga menghambat pekerjaan lain.
6. Kurangnya informasi mengenai pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan batas masa berlakunya. Akibatnya, masyarakat sering kali harus mengulang pembayaran PNBP karena ketidaktahuan mengenai masa berlaku pembayaran sebelumnya.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dari keseluruhan penelitian ini, maka kesimpulan yang dapat diperoleh yaitu:

1. Risalah Lelang Sebagai Dasar Balik Nama Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu mengikuti aturan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Agar suatu lelang dapat dilakukan, harus memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk pendaftaran lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pemenang lelang akan memperoleh risalah lelang, yang kemudian digunakan sebagai dokumen utama dalam mengajukan permohonan peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Nasional. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik baru atas tanah yang diperoleh melalui proses pelelangan.
2. Proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan risalah lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu memerlukan pemenuhan berbagai persyaratan administrasi. Pemohon harus menyerahkan dokumen yang mencakup formulir permohonan, surat kuasa jika dikuasakan, serta fotokopi identitas pemohon, penerima hak, dan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. Selain itu, sertipikat asli tanah, risalah lelang, bukti pelunasan lelang, fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan, serta bukti pembayaran BPHTB dan uang pemasukan juga menjadi bagian dari persyaratan. Dalam kasus tertentu, putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap juga diperlukan untuk menyelesaikan proses peralihan hak ini.

SARAN

Sesuai hasil penelitian, maka peneliti memiliki saran berikut:

1. Saran bagi Peneliti
Peneliti diharapkan dapat memperdalam kajian mengenai efektivitas risalah lelang sebagai dasar peralihan hak atas tanah dengan menganalisis lebih lanjut kendala yang sering muncul dalam praktik di lapangan. Selain itu, penelitian lebih lanjut dapat mengkaji bagaimana implementasi



regulasi yang ada di berbagai daerah untuk mengetahui sejauh mana kepastian hukum dapat benar-benar terjamin bagi pemilik baru tanah hasil lelang.

2. Saran bagi Pihak Kantor Pertanahan Rokan Hulu
 - a. Sosialisasi
Pihak Kantor Pertanahan disarankan untuk meningkatkan efisiensi dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan risalah lelang dengan memberikan sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat.
 - b. Regulasi
Diperlukan penguatan sistem administrasi berbasis digital untuk mempercepat proses validasi dokumen, sehingga pemohon tidak mengalami keterlambatan dalam memperoleh hak kepemilikan yang sah. Selain itu, pihak Kantor Pertanahan harus lebih mempetegas Regulasi.
3. Saran bagi Debitur yang Wanprestasi
Debitur yang mengalami wanprestasi perlu lebih memahami konsekuensi hukum dari tidak memenuhi kewajibannya, termasuk kemungkinan tanah atau aset yang dijadikan jaminan akan dilelang. Oleh karena itu, debitur disarankan untuk mencari solusi alternatif seperti restrukturisasi utang atau mediasi dengan kreditur sebelum proses lelang dilakukan, agar dapat menghindari kehilangan aset yang berharga.
4. Saran bagi Pengembangan Penelitian Selanjutnya
Penelitian selanjutnya dapat difokuskan pada analisis perbandingan antara mekanisme peralihan hak melalui risalah lelang dengan metode peralihan hak lainnya, seperti jual beli atau hibah. Selain itu, kajian mengenai dampak sosial dan ekonomi dari pelelangan aset terhadap debitur dan pemenang lelang dapat menjadi aspek penting yang dieksplorasi lebih lanjut untuk memberikan wawasan yang lebih komprehensif.

DAFTAR RUJUKAN

A. Buku

- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020
- Salim dan Nurbani, Erlies Septiana. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2013
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Soekanto, Soejono. *Peranan*. Jakarta: Rajawali Pers. 2018.
- Yaumi, M. *Action Research: Teori, Model Dan Aplikasinya*. Yogyakarta: Prenada Media, 2016.

B. Karya Tulis Ilmiah

- Abdullah, Fadli Daud, Ramdani Wahyu Sururie, dan Oyo Sunaryo Mukhlas. "Analisis Putusan Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Cirebon pada Prosedur Eksekusi Sita Jaminan Perkara Murabahah." *Strata Social and Humanities Studies* 1, no. 2 (2023): 71–81.
- Anindita, Katarina Dewi Cintya. "Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman." Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2020.
- Apriana, Shendy, Dwi Wahyu Artiningsih, dan Irwansyah Irwansyah. "Analisis Pengaruh Prasyarat Kredit (5C) Terhadap Kelancaran Pembayaran Angsuran Nasabah Di Bank Kalsel Unit Sentra Antasari Banjarmasin." *Jurnal Bisnis dan pembangunan* 6, no. 1 (2017): 10–18.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah*. Sinar Grafika, 2022.
- Djatkiko, Andreas Andrie. "Aktualisasi Prinsip 5c (prinsip-prinsip lima) Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat." *Yustitiabelen* 3, no. 1 (2017): 129–157.
- Gumilang, Safa Luthfia, Not Ranti Fauza Mayana, dan Amelia Cahyadini. "Legal Protection for Auction Buyers Who Are Disadvantaged Regarding the Validity of the Auction Deed Attended by Online Auction Officials (E-Auction)." *LEGAL BRIEF* 13, no. 2 (2024): 305–316.
- Hidayah, Anisa Nurul, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadiaa. "Peralihan hak atas tanah." *Jurnal Ilmu Multidisiplin* 3, no. 1 (2025): 295–305.



- Lailiyah, Ashofatul. "Urgensi analisa 5c pada pemberian kredit perbankan untuk meminimalisir resiko." *Yuridika* 29, no. 2 (2014): 217–232.
- Maskanah, Ummi, Siti Nurhasanah, dan Muhammad Akhmal Avshary. "Legal Power of Proof of Auction Minutes Deed in Electronic Implementation." *Golden Ratio of Data in Summary* 5, no. 1 (2025): 84–92.
- Murni, Christiana Sri. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2020): 130–145.
- Putera, Andika Persada. "Prinsip Kepercayaan Sebagai Fondasi Utama Kegiatan Perbankan." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 1 (2020): 457294.
- Rizki, Aftahul. "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Objek Jaminannya Dilelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekanbaru." Universitas Islam Riau, 2021.
- Santoso, Urip. *Perolehan hak atas tanah*. Prenada Media, 2015.
- Sintawati, Annisa, Muhammad Erham Amin, dan Rahmida Erliyani. "Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Notary Law Journal* 2, no. 2 (2023): 124–147.
- Ummah, Rohmatul. "Pembatalan e-auction setelah lelang dimulai perspektif fiqh muamalah dan Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK. 06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang: Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang." Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2019.
- Zamroni, Zamroni. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Bermasalah Di Bank BRI Unit Gumilir Cilacap." *JURNAL EKONOMI* 5, no. 1 (2014).

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002
Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020
Peraturan Menteri Keuangan No. 119/PMK.07/2006
Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan
Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 Tentang. Petunjuk Pelaksanaan Lelang

D. Internet

- <https://www.google.com/search> (diakses pada 25 Februari 2025)
<https://www.hukumonline.com/> (diakses pada 25 Februari 2025)
<https://kab-rokanhulu.atrbpn.go.id/> (diakses pada 25 Februari 2025)
<https://indonesia.go.id/kategori/kependudukan/360/ini-cara-pendaftaran-peralihan-hak-lelang-sebidang-tanah> (diakses pada 25 Februari 2025)
<https://peraturan.bpk.go.id> (diakses pada 25 Februari 2025)