

**PERLINDUNGAN HUKUM UNTUK PEMENANG LELANG
HAK TANGGUNGAN TERHADAP PERALIHAN
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)**

TESIS



Oleh :

MARLIYANTI PRAJA KUSUMA

NIM : 21301900128

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM UNTUK PEMENANG LELANG
HAK TANGGUNGAN TERHADAP PERALIHAN
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)**

TESIS

**Diajukan Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

MARLIYANTI PRAJA KUSUMA

NIM : 21301900128

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM UNTUK PEMENANG LELANG HAK
TANGGUNGAN TERHADAP PERALIHAN SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)**

TESIS

Oleh :

MARLIYANTI PRAJA KUSUMA, SH

NIM : 21301900128

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,

Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.
NIDN: 0615076202

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN : 0629086301

**PERLINDUNGAN HUKUM UNTUK PEMENANG LELANG HAK
TANGGUNGAN TERHADAP PERALIHAN SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)**

TESIS

Oleh :

MARLIYANTI PRAJA KUSUMA, SH

NIM : 21301900128

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 25 Februari 2022

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr.Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H.,M.Hum

NIDN: 0628046401

Anggota

Dr. Hj. Sri Kusriyah,S.H., M.Hum.

NIDN: 0615076202

Anggota

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah,S.H., M.Hum.

NIDN: 0605046702

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Dr.Marvanto,S.H.,M.H.

NIDN : 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : MARLIYANTI PRAJA KUSUMA

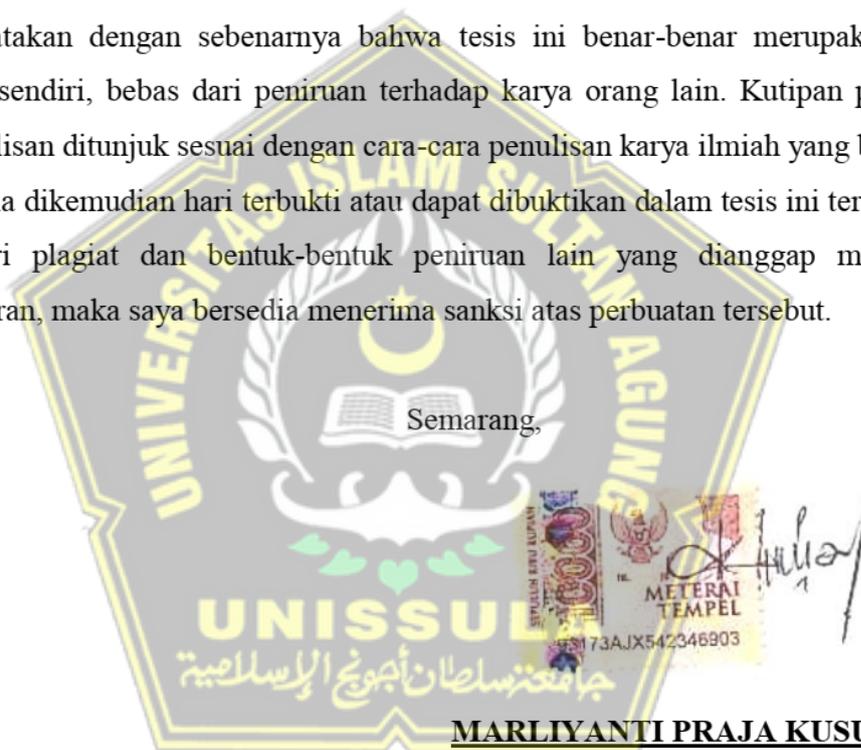
N I M : 21301900128

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,



MARLIYANTI PRAJA KUSUMA

21301900128

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

N a m a : MARLIYANTI PRAJA KUSUMA

N I M : 21301900128

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM UNTUK PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP PERALIHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

Yang menyatakan



MARLIYANTI PRAJA KUSUMA

21301900128

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

Keikhlasan, kesungguhan, kesabaran dan mengharap Allah sebagai penolong
adalah pegangan dalam mengarungi ujian hidup.

(Ibnu Qoyyim Al Jauziyyah)

Persembahan :

1. Tesis ini ku persembahkan untuk Suami dan anak-anak serta orang tua tercinta serta keluarga yang tersayang yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Sahabat dan teman tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul: “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pengganti Tanah Wakaf Yang Terkena Jalan Tol Solo-Ngawi (Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pengganti Tanah Wakaf Di Desa Dibal Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali.)”.

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof.Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr.Maryanto,S.H.,M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Sri Kusriyah,S.H., M.Hum selaku Pembimbing penulis yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini
5. Dr. H. Amin Purnawan, S.H.,Sp.N., M.Hum selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan proposal yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.

8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang,

Penulis

MARLIYANTI PRAJA KUSUMA

21301900128



ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa:1) Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah,2) kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang dalam konstruksi kepastian hukum.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah Tipe penelitian tesis ini adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif dimana penelitian ini memberikan gambaran secara rinci,sistematis dan menyeluruh di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun data yang digunakan adalah data primer, sekunder dan tersier yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, sedangkan metode analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif kualitatif.

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1) Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya pasal 45 huruf e maka Kantor Pertanahan tidak bisa melakukan proses peralihan hak ke pemenang lelang dikarenakan tanah masih menjadi status quo di Pengadilan. Meskipun perolehan obyek lelang berupa obyek Hak Tanggungan sesuai prosedural dan dinyatakan sah secara hukum tetapi, untuk syarat administrasi di Kantor Pertanahan belum bisa dilaksanakan karena status quo.2) Kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam konstruksi kepastian hukum yaitu Peralihan hak atas tanah secara yuridis hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) untuk selanjutnya didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), hal ini sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 sebagai berikut : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum,Pemenang Lelang,Peralihan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine and analyze: 1) Legal protection of the winner of the mortgage auction in the transfer of land rights certificates, 2) the legal position of the transfer of land rights certificates for the winner of the auction in the construction of legal certainty.

The approach method in this research is the type of research this thesis is descriptive analysis with a normative juridical approach where this research provides a detailed, systematic and comprehensive description in which the author examines and studies the norms contained in the legislation or norms governing the transfer of rights. ownership of the land resulting from the auction according to Government Regulation number 24 of 1997 concerning Land Registration. The data used are primary, secondary and tertiary data obtained through interviews and literature study, while the data analysis method is done by qualitative descriptive analysis.

The results of the research concluded: 1) Legal protection for the winner of the mortgage auction in the transfer of certificates of land rights Based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, namely based on Government Regulation Number 24 of 1997 especially article 45 letter e, the Land Office cannot carry out the process of transferring rights to the winner of the auction because the land is still the status quo in court. Although the acquisition of the object of the auction is in the form of a Mortgage object according to the procedural and legally valid, the administrative requirements at the Land Office cannot be carried out because of the status quo. 2) The legal position of the transfer of certificate of land rights for the winner of the Mortgage auction is based on Government Regulation Number 24 Year 1997 Regarding Land Registration in the construction of legal certainty, namely the transfer of legal rights to land can only be carried out with a deed made before the Land Deed Making Officer ("PPAT") to be subsequently registered with the National Land Agency ("BPN"), this is as emphasized in Article 37 paragraph (1) PP 24/1997 as follows: Transfer of rights to land and ownership rights to apartment units through buying and selling, exchanging, grants, income in companies and other legal acts of transferring rights, except for transfer of rights through auctions can only be registered if it is proven by a deed made by a valid PPAT authority according to the provisions of the applicable laws and regulations.

Keywords: Legal Protection, Auction Winner, Transfer of Land Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Kerangka Konseptual	15
F. Kerangka Teori.....	22
G. Metode Penelitian.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	29
B. Tinjauan Umum Tentang Lelang	39
C. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah	56
D. Pemblokiran Sertipikat.....	73
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	76
A. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	76

B. Kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam konstruksi kepastian hukum	87
C. Contoh Akta Risalah Lelang	
BAB IV PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran.....	110
DAFTAR PUSTAKA	112



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini bermakna, bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan. Negara Indonesia adalah negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini bermakna, bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Untuk mewujudkan negara hukum, salah satunya diperlukan perangkat hukum yang digunakan untuk mengatur keseimbangan dan keadilan di segala bidang kehidupan dan penghidupan rakyat melalui peraturan perundang-undangan dengan tidak mengesampingkan fungsi yurisprudensi. Hal ini memperlihatkan bahwa peraturan perundang-undangan mempunyai peranan yang penting dalam negara hukum Indonesia.¹

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.² Selain itu, pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa

¹ Catur Budi Dianawati, dan Amin Purnawan, “Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri”, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 2, Juni 2017, hlm. 125-132

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011),h. 239

oleh belanda menyebutkan: “penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah “setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”.³

Pengertian lelang juga dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), 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.⁴

³ Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang *Penagihan Pajak dengan Surat Paksa* sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000.

⁴ *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.*

Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat UUHT) telah menggantikan posisi hak jaminan atas tanah yang dahulu berupa hipotik menjadi hak tanggungan. Hak tanggungan ini adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah milik debitur untuk pelunasan utang terhadap kreditor.⁵ Lebih lanjut, UUHT juga memberikan hak bagi Kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut terhadap debitur yang telah wanprestasi yang dikenal dengan istilah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Untuk mencegah hak debitur dilanggar maka kreditor tidak dapat dengan serta merta melakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan tetapi diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan (untuk selanjutnya disingkat PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.⁶ Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang memiliki dua fungsi, yaitu fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat, sedangkan fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara.⁷

⁵ Begiyama Fahmi Zaki, "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online", *Fiat Justitia*, Volume 10, Nomor 2, April-Juni 2016, hlm. 371-386.

⁶ Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, (Jakarta: Harvarindo, 2003), hlm. 26.

⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2016, hlm. 27

Penjualan secara lelang mempunyai kelebihan karena penjualan secara lelang bersifat built in control, objektif, kompetitif, dan autentik.⁸ Dikatakan built in control karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Dikatakan objektif karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. Dikatakan kompetitif karena pada dasarnya lelang menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.⁹ Kemudian dikatakan autentik karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan risalah lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakan penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.¹⁰

Merujuk kepada *Vendue Reglement* sebagaimana diatur dalam Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan Staatsblad 1941 Nomor 3, dapat diketahui berbagai jenis lelang, yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Nonseksekusi. Lelang

⁸ Lihat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia. 22 Maret 2011. "Prosedur Lelang", dalam <http://www.djkn.kemenkeu.go.id> ., diakses pada tanggal 12 Februari 2018, hlm. 1-3

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

Noneksekusi dibagi dua yaitu Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela.¹¹

Lelang Eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Eksekusi hak tanggungan melalui lelang dilakukan dengan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹² Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan (pelelangan) objek hak tanggungan tersebut dapat dihindari dengan cara melunasi semua utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Setelah dilakukan eksekusi, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Jika hasil penjualan dari eksekusi tersebut lebih besar daripada piutang yang setinggi tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.¹³

Penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Para pihak diberi kemungkinan untuk melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan

¹¹ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 206.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

penjualan di bawah tangan harus memenuhi syarat hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat (pengumuman dapat dilakukan melalui media massa atau surat kabar, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut) serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Tujuan dilakukannya pemberitahuan melalui media massa yaitu untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.¹⁴

Pembeli lelang atau pemenang lelang adalah orang atau badan hukum/ badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.¹⁵ Setiap orang perorangan atau badan hukum atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang. Namun terdapat subjek hukum yang dikecualikan sebagai peserta lelang, yaitu mereka yang terkait langsung dengan proses pelelangan dan oleh peraturan perundang-undangan dilarang menjadi peserta lelang. Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL atau Pejabat Lelang

¹⁴ Ibid, hlm. 206-207.

¹⁵ F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktik, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan*, Jakarta, 2009, hlm. 94.

Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.¹⁶ Setelah itu, adanya kewajiban untuk melakukan pengumuman penjualan lelang tersebut serta melakukan proses pelaksanaan lelang tersebut. Dalam pelaksanaan lelang ada beberapa tahapan yang akan dilakukan dalam melaksanakan lelang. Diantaranya ada tahapan pra lelang yaitu suatu tahap untuk persiapan lelang yaitu pemohon lelang disertai dengan dokumen yang telah disyaratkan kepada kantor lelang. Setiap peserta lelang menyetor uang jaminan penawaran lelang yang besarnya ditentukan oleh penjual lelang.

Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Pembatalan pelelangan hanya dapat dilakukan sebelum pelaksanaan lelang. Pada saat tahapan pelaksanaan lelang penentuan harga limit oleh penjual dan diserahkan kepada pejabat lelang sebelum lelang dimulai. Cara penawaran ditetapkan oleh Kepala Kantor Lelang dengan memperhatikan usulan dari penjual. Cara penawaran harus diumumkan di depan calon pembeli (media, selebaran, internet). Penawaran yang diajukan tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang. Dalam pelaksanaan lelang pada awalnya dilaksanakannya pengumuman atas penawaran barang yang dijadikan sebagai objek lelang secara terbuka kepada calon peserta lelang pada waktu yang bersamaan. Pada saat hari yang telah ditentukan lelang tersebut dilaksanakan oleh para peserta lelang.

Peserta lelang saling melakukan penawaran harga dari barang lelang atau objek lelang tersebut dengan penawaran harga yang mendekati harga

¹⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 121

yang diinginkan oleh penjual atau pemilik barang. Apabila harga barang lelang telah tercapai sesuai dengan harga yang diinginkan oleh penjual atau tidak ada peserta lain yang menawar dengan harga yang lebih tinggi, maka setelah itu diputuskan pemenang lelang dan terjadi jual beli lelang antara pemilik barang lelang dengan pemenang lelang atau pembeli lelang.

Hubungan hukum para pihak dalam lelang adalah jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar barang tersebut.¹⁷ Sementara itu, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan,¹⁸ maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual-beli itu selesai. Dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru dengan didahului balik nama atas sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian, pemenang lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik dan sudah berhak untuk menguasai dan menikmati barangnya, serta sejak itu pembeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibelinya atau untuk dibalik nama.

¹⁷ Ridwan Khairandy, *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 467

¹⁸ Budi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah*, paper disampaikan pada *Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung, 1983.

Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru.¹⁹

Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya dengan adanya risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.²⁰ Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada BPN dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang.

Permasalahan timbul saat perundang-undangan yang tertuang dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.²¹

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memberikan ketentuan tentang pengertian “obyek sengketa di Pengadilan”

¹⁹ Ibid.

²⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm. 187.

²¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 32.

sehingga peraturan ini menimbulkan multitafsir bagi pembacanya. Jika ditinjau melalui ilmu hukum dogmatis maka bila suatu teks samar-samar maka diperlukan suatu penafsiran yang diadakan dalam suatu komentar dapat berupa penafsiran penambah maupun pelengkap supaya orang-orang mengerti dan menerima suatu undang-undang dan jangan ada timbul salah paham ataupun arti ganda.²²

Penolakan pendaftaran peralihan hak melalui lelang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan alasan masih adanya sengketa atas tanah menimbulkan gugatan dari pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan baik di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terhadap BPN. Lebih lanjut, tata cara pencatatan blokir, sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah yang masih tersebar di beberapa ketentuan, belum lengkap, tidak seragam dan terdapat pengaturan yang sudah tidak sesuai dengan tuntutan dan dinamika pengembangan masyarakat sehingga perlu disusun dalam peraturan tersendiri maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata cara Blokir dan Sita menyebutkan:

²² Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1995), hlm. 131.

1. Perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b, wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran.
2. Pemohon yang mempunyai hubungan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas :
 - a. Pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum Pihak dalam perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan atau kepemilikan harta bersama bukan dalam perkawinan
 - b. Ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan
 - c. Pembuat perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan berdasarkan kuasa, atau
 - d. Bank, dalam hal dimuat dalam akta notariil para pihak.

Kehadiran peraturan ini diharapkan dapat menutup celah hukum atas pelaksanaan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah, khususnya karena tanah yang akan dialihkan masih menjadi obyek sengketa di pengadilan. Peraturan ini memberikan panduan baik bagi petugas di BPN maupun masyarakat tentang tata cara pencatatan maupun penghapusan blokir dan sita serta sengketa dan perkara atas tanah seperti apakah yang dapat menyebabkan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pasal 35 ayat (3) peraturan ini yang menyebutkan “Dalam hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya Sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan

atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang”.²³

Kehadiran pasal ini memberikan hak kepada pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan untuk tetap dapat melakukan pendaftaran peralihan hak walaupun atas tanah tersebut masih terdapat perkara gugatan maupun sita perkara atas tanah. Tetapi secara kotradiktif, ayat (5) dalam pasal yang lama telah menghapuskan hak pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan untuk dapat mengalihkan tanah yang telah dibeli tersebut kepada pihak lain hingga perkara yang melekat atas tanah tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, di mana seharusnya pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang dan memperoleh kepastian hukum.²⁴

Mengingat kondisi pertanahan yang masih relatif masih banyak yang belum melakukan balik nama terhadap peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari hasil lelang. Pemblokiran ketika terjadi sengketa tanah berupa tindakan yang tidak boleh diabaikan karena penting untuk membentengi agar tanah obyek sengketa tidak dapat dilakukan peralihan hak ke pihak manapun. Ini juga menghindari sengketa hukum yang berkepanjangan dengan berganti-ganti pihak yang bersengketa. Status tanah yang dimohonkan blokir, jika disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang maka tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun, tidak dapat dialihkan kepada

²³ Offi Jayanti, dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan”, Volume 20, Nomor 3, 2018, hlm. 457-472.

²⁴ Satya Haprabu, dan Burhanudin Harahap, “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam”, Jurnal Repertorium, Volume IV, Nomor 1, Januari-Juni 2017, hlm. 52-60

pihak lain, diletakkan sebagai jaminan hutang dan lain sebagainya. Jika hal itu terjadi maka perbuatan hukum atasnya batal demi hukum.

Uraian di atas mendorong penulis untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut tentang **“Perlindungan Hukum Untuk Pemenang Lelang Hak Tanggungan Terhadap Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**. Sebagai Judul yang dalam penelitian yang akan dilakukan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah di uraian maka berikut adalah perumusan masalah penelitian yang akan dilakukan:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Bagaimana kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam konstruksi kepastian hukum ?
3. Contoh Akta Risalah Lelang

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang dalam konstruksi kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, adapun manfaat dari penelitian ini yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan serta sebagai sumbangsih pikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan untuk semua bidang ilmu hukum Sehingga keberadaannya dapat dipergunakan untuk kepentingan masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Penulis harap hasil yang diteliti bisa berguna untuk gambaran dan bisa dijadikan masukan pemahaman serta menjadi bahan informasi dalam Perlindungan Hukum Untuk Pemenang Lelang Hak Tanggungan Terhadap Proses Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan juga berisikan definisi yang dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini. Untuk itu penulis akan menguraikan secara ringkas tentang maksud dari pemilihan judul tesis ini:

1. Perlindungan Hukum

Philipus M Hadjon mengemukakan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.²⁵

Warga Negara juga berhak untuk terhindar dan bebas dari tindakan penyiksaan dan perlakuan yang dapat merendahkan derajat dan martabat manusia juga untuk melindungi warganya. Oleh karena itu negara membentuk lembaga dibidang hukum untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan berupa tindak kekerasan dan kejahatan di masyarakat. Setiap warga negara juga berhak memperoleh suara politik

²⁵ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya. PT Bina Ilmu. Hal, 25

dari negara lain. Bagi seseorang yang dengan sengaja melakukan kekerasan ataupun mencoba untuk melakukan suatu tindakan pelanggaran terhadap hak asasi manusia, maka orang tersebut dapat dipidanakan dan mendapatkan hukuman yang telah diatur oleh Negara yang bersangkutan.

2. Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan *auction*.²⁶ Secara yuridis istilah lelang sebagai “penjualan di muka umum” dipergunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* menyatakan: “Penjualan di muka umum (*openbare verkoping*) ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”²⁷

Pengertian lelang juga dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yang menyatakan: Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis

²⁶ Salim H.S. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 237

²⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.20

dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Pada dasarnya terdapat beberapa jenis Lelang, yaitu sebagai berikut :

- a. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta perseorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.²⁸

3. Pemenang Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 22 PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan

²⁸ Thomas Suyanto, *Hukum Lelang Suatu Pengantar*, Elexmedia Komputindo, Jakarta, 2011, hal. 64

hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang.²⁹

Pasal 22 *Vendu Reglement* dan Pasal 71 ayat (1) PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, maka pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek.³⁰ Jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan pemenang tersebut tidak diperbolehkan untuk mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.³¹

4. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.³² Definisi tersebut juga menunjukkan bahwa dimungkinkan dalam pemberian hak tanggungan terhadap tanah dilakukan dengan memisahkan antara tanah

²⁹ Ibid.

³⁰ Pasal 67 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: “Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.”

³¹ PMK tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*

³² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenanda MediaGroup, Jakarta, 2005, hlm. 13.

dan/atau bangunan maupun tanaman atau hasil karya yang terdapat di atas tanah tersebut untuk dijaminan terpisah dari tanahnya, hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.³³ Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Melakukan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Melaksanakan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan, dalam hal ini objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- c. Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.

³³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 50

5. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Pada dasarnya pembuatan akta peralihan oleh dan dihadapan PPAT dapat dilakukan untuk sebagian luas bidang tanah dari luas seluruhnya dalam sertifikat, sehingga pada saat pendaftaran peralihan sekaligus mengajukan permohonan pemecahan sesuai dengan bagian yang dialihkan, atau dapat juga pembuatan akta peralihan untuk tanah yang masih belum terdaftar (belum bersertifikat), sehingga pada saat pendaftaran peralihan, sekaligus mengajukan permohonan pendaftaran pertama kali (konversi). Demikian pula pembuatan akta peralihan untuk tanah yang pemiliknya sudah meninggal dunia, dan harus dilakukan pendaftaran waris, sehingga pada saat pendaftaran peralihan sekaligus mengajukan permohonan pendaftaran waris.³⁴

Peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.³⁵ Peralihan hak yang akan dibahas adalah peralihan hak atas tanah yang banyak dilakukan oleh masyarakat yaitu: pewarisan, peralihan hak karena jual beli, tukar menukar dan hibah.

³⁴ Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Penyusunan UUPA Dan Pelaksanaannya, Jambatan, Jakarta, 2007, hlm. 270-271.

³⁵ *Ibid.*

6. Pencatatan Blokir Sertipikat

Pencatatan Blokir dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum atas tanah tersebut. Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemblokiran tanah dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.³⁶

7. Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan melalui dua cara yaitu, secara sistematis yang dilakukan serentak meliputi obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, kedua: secara sporadik, yaitu

³⁶ <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah>

mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individual atau massal.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³⁷ peraturan perundang-undangan yang berlaku dan di paksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya

Philipus M.Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:³⁸

- a. Perlindungan Hukum Represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran

³⁷ Satjipto Raharjo.,1993,*Penyelenggaraan Keadaan dalam Masyarakat yang Sedang berubah*, Jurnal Masalah Hukum

³⁸ Philipus M.Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu,hlm.1

hukum. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya dilembaga peradilan.

- b. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.³⁹

³⁹ Achmad Ali, *Menguak Teori Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, Volume I, 2007, hlm. 288

Kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, antara lain syarat-syarat yang diajukan kepada penjual yang menyatakan objek lelang tersebut dapat dijual karna telah terpenuhi sesuai legalitas formalnya dan pelaksanaan lelang ini memberikan suatu kepastian hukum bagi pembeli lelang untuk dapat melakukan peralihan sertipikat hak atas tanah.

G. Metode Penelitian

1. Tipe dan Jenis Penelitian

Tipe penelitian tesis ini adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif dimana penelitian ini memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan segala sesuatu yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam proses peralihan sertipikat hak atas tanah.

2. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara yuridis, Undang-undang Nomor 4 Tahun

1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, UUPA, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, Putusan Pengadilan Nomor : 91 / Pdt.G/ 2016 / PN Skh.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan didalamnya. Bahan hukum sekunder berupasesua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, yang meliputi: literatur-literatur, hasil penelitian, bukubuku teks, jurnal-jurnal hukum, makalah, komentar-komentar atas putusan pengadilan, kamus hukum, dan ensiklopedia yang dapat diakses melalui media internet berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini, dan juga bahan-bahan hukum lainnya yang terkait dengan permasalahan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum yang membantu menjelaskan istilah-istilah hukum yang ada.

3. Metode Pengumpulan Data

Cara mengumpulkan bahan-bahan hukum dapat dilakukan dengan:

a. Studi Pustaka

Studi pustaka yakni dengan mengkaji jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur dari beberapa buku yang berhubungan dengan permasalahan penulisan tesis ini. Menjabarkan dan mengutip intisari dari bahan hukum tersebut untuk kemudian dapat dituangkan dalam penulisan ini.

b. Studi Dokumen

yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.

c. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo, dengan narasumber.

4. Metode Analisis Data

Peneliti menerapkan Metode Analisis Pendekatan Kualitatif, yakni memahami data melalui menghimpun, memfilter, menganalisis dan membuat simpulan data yang didapatkan sepanjang penelitian dengan sistematis. Pemilihan pendekatan ini dikarenakan penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif sehingga pendekatan kualitatif bisa

mempermudah penulis untuk menggali, menganalisis dan membuat simpulan data yang didapatkan.⁴⁰ Bahan hukum yang didapatkan kemudian dibahas, diperiksa dan dikelompokkan ke bagian tertentu untuk dilakukan pengolahan menjadi informasi.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan. Sistematika penulisan hukum ini disusun sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini akan memaparkan tentang landasan teori, tinjauan pustaka ini mengkaji secara teoritis tema tesis dengan variabelnya yaitu Tinjauan Tentang tentang Hukum Jaminan, lelang, Proses lelang, Jual beli dalam lelang, Pemenang Lelang, Tinjauan Umum Hak Atas Tanah, Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah

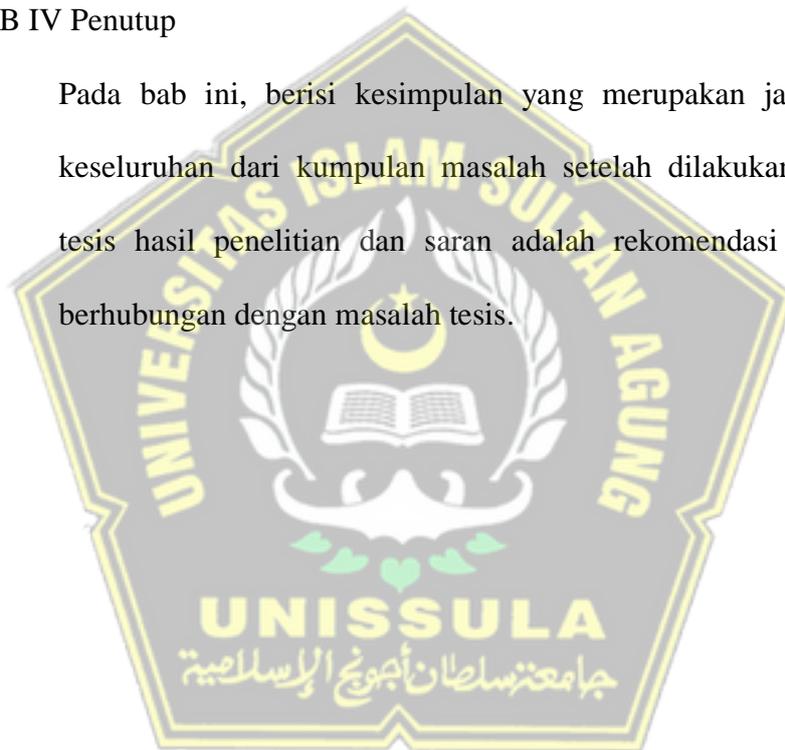
⁴⁰ Terry Hutchinson, *Researching and writing in Law*, dalam Yudhi Setiawan, 2009, Raja Grafindo Persada, Jakarta; hlm 35

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian yang diperoleh pada pokok permasalahan tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah, menganalisa kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang dalam konstruksi kepastian hukum.

BAB IV Penutup

Pada bab ini, berisi kesimpulan yang merupakan jawaban secara keseluruhan dari kumpulan masalah setelah dilakukan pembahasan tesis hasil penelitian dan saran adalah rekomendasi penulis yang berhubungan dengan masalah tesis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.⁴¹ Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu

⁴¹ Adrian Sutedi. 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21.

perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.⁴²

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.⁴³

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian *accessoir*-nya ikut pula

⁴² *Ibid.* Hlm. 27.

⁴³ Salim, HS. 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 7.

berpindah. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia.⁴⁴

Sri Soedewi dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan di Indonesia* menyatakan bahwa dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan pada suatu objek benda tertentu yang mempunyai tujuan sebagai penjaminan kekuatan dari perjanjian pokoknya.⁴⁵ Selain hak tanggungan, adapula fidusia, gadai, *Borgtocht*, dan lain-lain. Perjanjian penjaminan sendiri mempunyai kedudukan sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian *accessoir* yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu memberikan kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan

⁴⁴ Ibid. Hlm. 23.

⁴⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan.1980, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V Bina Usaha, Yogyakarta. Hlm. 37.

hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta

Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.⁴⁶

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:⁴⁷

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, *“pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku”*. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

⁴⁶ M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hlm. 28.

⁴⁷ Sutardja Sudrajat. 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung. Hlm. 54.

4. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.⁴⁸

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh

⁴⁸ Ibid.

karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁴⁹

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Pembahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian dari eksekusi itu sendiri. Pengertian lebih lanjut mengenai eksekusi menurut beberapa ahli hukum, akan penulis kemukakan pada sub-sub selanjutnya. Namun untuk memberikan pemahaman tentang pengertian eksekusi ini penulis mengambil pendapat Subekti⁵⁰ dan Salim⁵¹ yang memberikan pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik). Grosse akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut⁵²:

⁴⁹ Boedi Harsono dan Sudarianto. 1996, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung. Hlm. 17.

⁵⁰ Subekti. 1977, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta. Hlm.128.

⁵¹ H. Salim HS. 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo, Jakarta. Hlm. 188.

⁵² Sudikno Mertokusumo. 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta. Hlm. 240.

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara suka rela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka beraklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh pasal 1033 RV adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada

jujur sita supaya dengan antuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengena eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.

- d. Eksekusi Langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan “*parate executie*” atau eksekusi langsung. Parate executie terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara).

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 20 Ayat (1) :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.*

Pasal 20 Ayat (2) :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 20 Ayat (3) :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
Irah –irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata *“DEMI KEADILAN BERDASARKAN*

KETUHANAN YANG MAHA dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara perdata, atau

- c. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga tertinggi.

Pelaksanaan eksekusi tidak hanya diperlukan adanya ingkar janji dari debitur, tetapi juga diperlukan satu syarat lain, yaitu utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah dapat ditagih. Sifat dapat ditagihnya utang dapat terjadi tidak semata-mata karena jangka waktu perjanjian utang yang dijamin dengan pemberian hak tanggungan sudah jatuh tempo dan debitur tidak melunasi utangnya. Hal ini didasarkan pada Pasal 1271 KUHPerdata dan dapat juga diperjanjikan di dalam Akta Hak Tanggungan.⁵³

⁵³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 101.

B. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Lelang merupakan salah satu macam transaksi jual beli yang memiliki perbedaan dan persamaan dengan jual beli umumnya. Lelang dalam bahasa Inggrisnya *Auction* adalah peraturan penjualan di muka umum, yang lazimnya dilakukan kepada pembeli yang menawarkan harga yang tertinggi⁵⁴ yang disebut juga dengan *Vendue*.

Dilihat dari perspektif hukum Islam, jual beli lelang telah pernah dipraktikkan oleh Rasulullah SAW. Maka, dalam Islam, jual beli sistem lelang ini telah eksis sejak masa Rasulullah SAW. Oleh karena itu tidak aneh kalau lelang kemudian berkembang menjadi salah satu sistem jual beli dan alat hukum.

WJS. Poerwadarminta dalam kamus umum bahasa Indonesia nya memberikan arti lelang dengan menjual dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang beratas-atasan)⁵⁵ untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan yang dimaksud dengan “penjualan dimuka umum” ialah Pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan atas

⁵⁴ Komarudin, *Ensiklopedia Manajemen* (Jakarta: Bumi Aksara, 1994), 44

⁵⁵ WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1952), 580

kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan⁵⁶.

Menurut M. Marwan dan Jimmy P. dalam Kamus *Dictionary of Law Complete Edition* mengartikan lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang-barang yang dilaksanakan di depan orang banyak dan dipimpin oleh pejabat lelang dengan berdasarkan penawaran yang tertinggi sebagai pembeli barang lelang, cara penawaran harga tersebut dilakukan secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.⁵⁷ Pada kamus hukum yang sama dijelaskan pengertian lelang umum sebagai berikut lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang dilakukakan pada tempat dan waktu tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.⁵⁸ M. Yahya Harahap menyatakan bahwa penjualan di muka umum (lelang) adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga dan persetujuan harga yang makin meningkat di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang adanya pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-

⁵⁶ Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang* (Bandung: Rosda Offset, 1987), 1

⁵⁷ M. Marwan dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, hlm. 403.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 404

orang yang berlelang atau calon pembeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁵⁹

Pelelangan di Indonesia dilaksanakan oleh pemerintah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pelelangan yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL) dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:⁶⁰

- a. Lelang eksekusi merupakan penjualan barang-barang yang berkaitan dengan masalah kredit macet, perkara pidana, perkara perdata, maupun piutang pajak negara.
- b. Lelang non eksekusi:
 - 1) Yang bersifat *captive*, misalnya lelang terhadap barang milik pemerintah pusat atau pemda, BUMN/BUMD, Bea dan cukai
 - 2) Yang bersifat sukarela, misalnya lelang terhadap barang-barang milik swasta, masyarakat, kedutaan dan sebagainya.

Berkaitan dengan lelang eksekusi yang dimaksudkan di sini adalah penjualan lelang yang berkaitan dengan fungsi pengadilan. Hal tersebut sebagaimana yang tertuang Pasal 200 ayat (1) HIR/ Pasal 215 ayat (1) Rbg dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang, akan ditemukan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut:

⁵⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta 1989, hlm. 115.

⁶⁰ Bernadette M. Waluyo, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan, Kumpulan Karangan Ilmiah alumni FH. Unair, Lustrum ke VIII, Mandar Maju, Bandung, 1998*, hlm. 97.

- a. Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitor)
- b. Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan cara perantara maupun bantuan kantor lelang (juru lelang)
- c. Cara penjualannya dengan harga penawaran semakin meningkat, atau mungkin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftarannya).⁶¹
- d. Dari pengertian di atas, penjualan lelang dihubungkan dengan fungsi pengadilan, Pasal 200 ayat (1) H.I.R atau Pasal 215 ayat (1) R.Bg melekatkan satu syarat “penyitaan”. Pelelangan menurut pasal ini ialah penjualan barang harta kekayaan tergugat atau debitor yang telah disita “lebih dulu”. Penyitaan berbentuk sita jaminan atau sita eksekusi. Sebab sita jaminan, dengan sendirinya langsung menjadi eksekutorial beslag. Oleh karena itu barang sitaan yang dapat dijual oleh lelang ialah barang yang telah disita baik berupa sita jaminan maupun sita eksekusi.⁶²
- e. Menurut Pasal 200 ayat (1) H.I.R atau Pasal 215 ayat (1) R.Bg penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan “perantara” atau “bantuan” kantor lelang. Jika pasal ini dihubungkan dengan Pasal 1 a Peraturan Lelang, semakin jelas diketahui pejabat

⁶¹ M. Yahya Harahap IV, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, hlm. 190. (selanjutnya disebut M. Yahya Harahap IV).

⁶² Ibid.

yang berwenang melakukan penjualan lelang. Jadi, untuk mengetahui pejabat yang berwenang melakukan penjualan lelang, Pasal 200 ayat (1) H.I.R atau Pasal 215 ayat (1) R.Bg harus dihubungkan dengan Pasal 1 a Peraturan Lelang. Berdasarkan Pasal 1 huruf a Peraturan Lelang, lelang adalah Penjualan umum (penjualan lelang) hanya boleh dilakukan oleh juru lelang.⁶³

Pasal 1178 ayat (2) menetapkan syarat “penjualan di depan umum”, maka dengan menunjuk kepada ketentuan Pasal 1211 KUHPerdara yang harus memenuhi ketentuan:

- a. Penjualan harus dilakukan di muka umum
- b. Berdasarkan kebiasaan setempat
- c. Penjualan dilakukan di hadapan pegawai umum yaitu Pegawai Kantor Lelang Negara.⁶⁴

Undang-Undang menegaskan syarat “penjualan dimuka umum”, yang harus dilakukan oleh seorang pejabat umum, yang dimaksud pejabat umum disini adalah notaris.⁶⁵ Namun sekarang notaris tidak lagi ditunjuk sebagai juru lelang, maka semua pelaksanaan harus di depan juru lelang yang ditunjuk oleh negara. Penjualan di muka umum artinya bahwa penjualan harus melalui lelang. Menurut pasal 1 huruf a Peraturan Lelang

⁶³ Herowati Poesoko, *Op. Cit*, hlm. 190.

⁶⁴ Djuhaendah Hasan, *Perjanjian Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisah Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 320-321. Selanjutnya disebut Djuhaendah Hasan III).

⁶⁵ Stein, dalam J. Satrio, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 25 (selanjutnya disingkat J. Satrio II).

(*Vendu Reglemen*) S. 1908 : 189, semua penjualan umum harus dilakukan di hadapan juru sita.

Unsur-unsur dari lelang atau penjualan umum yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu, dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang.

Secara khusus yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang adalah:

- a. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan *Staatsblad* 1941:3);
- b. Peraturan Pemerintah Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85);
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan;
- d. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.⁶⁶

⁶⁶ Ngadijarno, F.X. *Badan Lelang, Teori dan Praktek*, Departemen Keuangan Republik Indonesia. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008, hlm. 8.

2. Proses lelang

Proses lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yaitu:

a. Kegiatan Pra Lelang (Persiapan Lelang)

- 1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang
- 2) Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- 3) Dalam hal Lelang Nonsekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Umum KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.

- 4) Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL, melalui faksimil atau surat elektronik.
 - 5) Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.
- b. Kegiatan Pelaksanaan Lelang Oleh Pejabat Lelang.
- 1) Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT / SKPT dari BPN setempat
 - 2) Permintaan penerbitan SKT / SKPT kepada Kepala BPN setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II
 - 3) Dalam hal Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di BPN setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan barang
 - 4) Berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT / SKPT ke BPN setempat.

- 5) Biaya pengurusan SKT /SKPT atau Surat Keterangan Lurah/
Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual

c. Kegiatan Pasca Lelang

- 1) Peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang.
- 2) Pemenang lelang membayar harga lelang ke Kantor Lelang
- 3) Kantor Lelang menyetor bea lelang dan uang miskin ke dalam kas negara
- 4) Kantor Lelang menyetor uang hasil pelaksanaan lelang ke penjual
- 5) Kantor Lelang menyerahkan barang, dokumen, dan petikan risalah lelang kepada pemenang.

Pelaksanaan lelang diawali dengan adanya permohonan lelang oleh penjual yang diajukan secara tertulis kepada KPKNL tempat barang berada, disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. Permohonan lelang didaftarkan dalam suatu daftar atas permintaan dari yang berkepentingan dengan mengindahkan peraturan-peraturan khusus yang ditentukan mengenai itu oleh Menteri Keuangan.⁶⁷

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:⁶⁸

- a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan penunjukan penjual.
- b. Syarat lelang dari penjual (apabila ada).
- c. Daftar barang yang akan dilelang.

⁶⁷ G.H.S.L Tobing, *Peraturan Lelang*, Esa Study Club, Jakarta, 1979, hlm. 26

⁶⁸ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 129.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:⁶⁹

- a. Salinan atau fotokopi perjanjian kredit.
- b. Salinan atau fotokopi sertifikat Hak Tanggungan dan APHT.
- c. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor.
- d. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
- e. Asli atau fotokopi bukti kepemilikan hak.

Permohonan lelang dan dokumen lelang setelah diteliti keabsahannya, maka ditetapkan waktu lelang. Penetapan hari atau tanggal pelaksanaan lelang memperhatikan jadwal dari KPKNL dan keinginan penjual. Pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja, apabila pelaksanaan lelang dilakukan di luar jam atau hari kerja maka harus mendapatkan ijin dari superintenden (pengawas Pejabat Lelang).

Penjualan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang oleh penjual. Pengumuman lelang diatur dalam Pasal 51 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

- a. Prinsipnya pengumuman lelang dilakukan melalui surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat barang berada yang akan dilelang.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 131.

- b. Bila tidak ada, maka pada surat kabar harian di kota atau kabupaten yang terdekat atau di ibukota propinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II.
- c. Pejabat Lelang harus meminta bukti bahwa pengumuman lelang telah dilaksanakan oleh penjual.
- d. Pengumuman dilakukan di halaman utama atau regular, bukan pada suplemen atau tambahan.
- e. Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.
- f. Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP.

3. Jual beli dalam lelang

Hubungan hukum dalam lelang adalah jual beli. Pasal 1457 KUHPdata menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama begitupun sebaliknya

serta pembeli melakukan pembayaran harga barang yang disetujui bersama.

Terjadinya perjanjian jual beli berdasarkan ketentuan KUHPerdara dapat digambarkan sebagai berikut. Terjadinya jual beli berawal dari adanya penawaran. Penawaran tersebut dapat berasal dari penjual dan pembeli. Misalnya penjual melakukan penawaran suatu barang tertentu dengan harga tertentu. Penawaran dapat dilaksanakan baik dengan tertulis maupun lisan. Penawaran tersebut disampaikan oleh pembeli, apabila penawaran tersebut diterima maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat tersebut dituangkan dalam bentuk pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak dapat dituangkan secara eksplisit maupun implisit. Dengan adanya kata sepakat tersebut, pada saat itu juga lahir perjanjian jual beli.⁷⁰

Penawaran yang diajukan oleh penjual tidak langsung diterima, misalnya pembeli melakukan penawaran ulang, maka akan dilakukan negosiasi atau tawar-menawar. Apabila di dalam negosiasi sudah ada kesesuaian kehendak antara para pihak mengenai harga dan barang. Maka pada saat itu penerimaan diterima. Adanya penerimaan tersebut, maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat itulah yang melahirkan perjanjian jual beli.⁷¹ Pada saat terjadi kata sepakat itu, maka perjanjian jual beli sudah mengikat kedua belah pihak. Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli memiliki karakter *konsensual obligatoir*. Perjanjian sudah melahirkan kewajiban dan hak bagi para pihak. Penjual

⁷⁰ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 31.

⁷¹ *Ibid.*

wajib dan terikat untuk melakukan pembayaran. Walaupun sudah terjadi perjanjian jual beli, tetapi tidak berarti bahwa pembeli telah menjadi pemilik barang yang bersangkutan karena terjadi kata sepakat yang melahirkan perjanjian harus diikuti dengan proses penyerahan (*levering*).⁷² Dalam proses lelang terjadi jual beli karena penjual menawarkan barangnya ditengah keramaian lalu para pembeli saling melakukan penawaran dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga tertinggi dan setelah terjadi kesesuaian harga antara penjual dan pembeli maka terjadilah proses jual beli.

4. Pemenang Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 22 PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang.⁷³

Pasal 22 *Vendu Reglement* dan Pasal 71 ayat (1) PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila

⁷² *Ibid.*

⁷³ PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, maka pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek.⁷⁴ Jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan pemenang tersebut tidak diperbolehkan untuk mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.⁷⁵

5. Risalah Lelang

Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang yang dinamakan dengan risalah lelang. Pasal 77 ayat (1) PMK Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur mengenai kewajiban membuat risalah lelang yang menyatakan bahwa “pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang”.⁷⁶ Sebelumnya Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan, bahwa “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”. Dari ketentuan ini, maka Pejabat Lelang yang melaksanakan setiap lelang

⁷⁴ Pasal 67 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: “Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.”

⁷⁵ PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa : “Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, pada hari kerja berikutnya pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.”

⁷⁶ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 155.

diwajibkan untuk membuat berita acara lelang, yang kemudian dinamakan dengan istilah “risalah lelang”.

Ketentuan Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatur “risalah lelang” sama artinya dengan “berita acara lelang”, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.⁷⁷ Sementara itu menurut ketentuan Pasal 1 angka 32 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang adalah “berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”. Dalam berita acara lelang tersebut berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang.⁷⁸

Risalah lelang merupakan suatu akta autentik. Akta autentik yaitu suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat. Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menentukan, bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya. Dalam hal ini risalah lelang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:⁷⁹

⁷⁷ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 187.

⁷⁸ Rachmadi Usman, *Loc. Cit*.

⁷⁹ F.X. Ngadijarno, Nunung Laksito, dan isti Indri Listiani , *Op. Cit*, hlm. 158.

- a. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya
- b. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang
- c. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang tersebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Ketentuan tersebut di atas, suatu akta dikatakan sebagai akta autentik (mempunyai autentisitas) bila memenuhi hal atau syarat-syarat berikut:⁸⁰

- a. Bentuk atau susunan aktanya dibuat sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang
- b. Akta itu dibuat “oleh” atau “di hadapan” pejabat umum
- c. Pejabat umum yang membuat akta tersebut haruslah pejabat yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu sesuai dengan wilayah kerjanya.

Suatu akta adalah autentik, bukan karena penetapan undang-undang akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.⁸¹ Di sini jelas, bahwa yang berhak membuat akta autentik adalah seseorang yang mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Sesuai

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ G.H.S Lumban Tobing , *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglemen)*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 50.

dengan peraturan perundang-undangan, pejabat lelang merupakan pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang, karena itu pejabat lelang diwajibkan untuk membuat risalah sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta autentik.

C. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1. Konsepsi Islam Tentang Hak Atas Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan Allah Tuhan yang Maha Kuasa dari tanah, hidup (makan) dari tanah dan setelah mati akan kembali ke tanah. Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi di samping halhal yang baik tersebut, sejarah kehidupan manusia cukup banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan.⁸²

Tanah merupakan tempat kita berpijak dan menggantungkan kehidupan selama kita bernafas hingga akhir hidup kita. Tanah juga merupakan tempat bagi manusia untuk mencari makan dengan menanam tanaman yang dapat diolah sedemikian rupa guna kelangsungan hidup umat manusia. Selain itu tanah juga merupakan tempat kita untuk

⁸² Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah*, Jurnal Unissula, Semarang, h.1

mendirikan rumah, bangunan, toko, perkantoran, jalan raya serta banyak hal lainnya. Oleh karena itu fungsi tanah bagi manusia sangatlah penting dan tidak dapat dianggap sebelah mata.

Tanah berfungsi sebagai faktor produksi yang sangat penting, sering disebut sebagai faktor produksi asal atau asli (original factor of production). Tanah merupakan asal muasal dari segala kegiatan produksi. Tanah juga merupakan faktor produksi unik, sebab ia tidak diciptakan oleh manusia melainkan manusia tinggal memanfaatkannya. Keunikan tanah yang lain karena ketersediaannya yang sangat terbatas, dalam arti ia telah tersedia dalam jumlah yang tetap dan tidak diciptakan lagi. Dalam pandangan Islam, tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ﴿٤٢﴾

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur : 42).

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿٢﴾

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala

sesuatu.” (QS Al-Hadid : 2).

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ ۚ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلَفِيْنَ فِيْهِ ۗ فَالَّذِيْنَ
ءَامِنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ ﴿٧﴾

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid: 7).

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (*ashlul milki*) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (*tasharruf*) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.” (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130). Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

Firman Allah SWT yang artinya :

قُلِ اللّٰهُ اَعْلَمُ بِمَا لِيْتُوْا لَهُ ۗ غَيْبُ السَّمٰوٰتِ وَاَلْاَرْضِ اَبْصَرُ بِهٖ ۗ
وَأَسْمِعُ مَا لَمْ يَمْسُرْ مِنْ دُوْنِهٖ ۗ مِنْ وَّلِيٍّ وَّلَا يَشْرِكُ فِيْ حُكْمِهٖ ۗ
اَحَدًا ﴿٣٦﴾

“Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum.” (QS Al-Kahfi : 26).

Allah SWT berfirman di dalam QS Yaasiin ayat 33 – 35 yang artinya berbunyi sebagai berikut :

وَأَيُّ آيَةٍ لَهُمُ الْأَرْضُ الْمَيِّتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ
يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾

Dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, maka daripadanya mereka makan. (33).

وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِّنْ نَّخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مَنِ
الْعُيُونِ ﴿٣٤﴾

Dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air, (34)

لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴿٣٥﴾

Supaya mereka dapat makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka mengapakah mereka tidak bersyukur? (35)

Melalui melalui ayat 33 – 35 ini Allah SWT memberitahukan

sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :⁸³

- a. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembab;
- b. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan

⁸³ uraianayatquran.blogspot.com/2014/.../surat-yaasiin-ayat-33-35.

baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya.

Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati;

- c. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati;
- d. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuh-tumbuhan dan lain-lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian;
- e. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan sifat Kasih sayangnya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi sesama manusia, merusak alam semesta;

f. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadaNya.

Ketiga ayat ini semoga kita semua menjadi sadar bahwa selama ini memang kita banyak melakukan kekeliruan, kesalahan kepada Allah, apakah itu disengaja atau tidak, besar atau kecil, nyata atau tidak nampak, maka sebaiknya segeralah kita memohon ampunanNya dan bertobat serta berserah diri kepadaNya. Semoga Allah membukakan mata hati kita yang selama ini telah tertutup oleh hawa nafsu syaitan apakah yang dari dalam diri kita sendiri maupun pengaruh gemerlapannya kesenangan duniawi yang telah banyak menipu kita.

Tanah adalah primadona harta benda. Status seseorang bisa ditentukan oleh kekuasaan tanah yang dimiliki. Dengan begitu, masalah kepemilikan tanah sangat kompleks sekali. Namun demikian pelaksanaan undang-undang tersebut masih jauh dari harapan. Masyarakat lemah, petani gurem masih sering dikalahkan untuk kepentingan individu ataupun kelompok yang mengatasnamakan kepentingan umum. Sehingga ini menjadi isu trend di setiap saat dari dulu hingga sekarang.

Al Qur'an menetapkan hak manusia untuk mengelola, menanam dan memiliki hasil produksinya. Semua ulama Islam

sependapat, bahwa pemilik hakiki atas tanah adalah Allah SWT. Adapun pengertian milik pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Sehingga pada masa Nabi prioritas utama atas kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah dan selanjutnya baru diperuntukkan untuk individual. Karenanya pemerintah dapat menghadiahkan, membatasi maupun menarik kepemilikan sebidang tanah dari seseorang sesuai dengan kemaslahatan masyarakat.

2. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertifikat telah ditegaskan Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), yakni sertifikat merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁸⁴

⁸⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 30.

Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas, dan batas tanah yang bersangkutan. Sertifikat sementara merupakan sertifikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur. Sebagai ganti dari surat ukur, maka dimuat gambar situasi dalam sertifikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertifikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik. Gambar situasi merupakan kutipan dari peta situasi, sedangkan, peta situasi merupakan hasil pengukuran dan pemetaan tanah di desa yang belum lengkap yang sudah dipersiapkan sebagai daerah persiapan.⁸⁵

Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.⁸⁶

Nilai sertifikat yang begitu tinggi dalam masyarakat, tidak mengherankan apabila begitu banyak sengketa sertifikat yang diperkarakan di pengadilan. Dalam hal terjadinya sengketa tanah yang telah bersertifikat, maka untuk menentukan siapa pemilik tanah yang

⁸⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. Lihat juga *penjelasan Pasal 31 ayat (2)*.

⁸⁶ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 31

sebenarnya, maka pengadilan harus memutuskan. Putusan pengadilan mempunyai kekuatan berlaku untuk dilaksanakan sejak putusan itu mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan merupakan hasil akhir untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sebenarnya dari para pihak yang berperkara.⁸⁷ Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum dengan sendirinya tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini karena pewarisan. Meninggalnya pemilik tanah maka dengan sendirinya menurut hukum, tanah tersebut akan berpindah kepada ahli warisnya, sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena ada perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah pada pihak lain seperti jual beli, hibah, tukar menukar dan perbuatan hukum lainnya.⁸⁸

Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, harus dilakukan dengan dibuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di BPN Kabupaten/ Kota di wilayah tanah terletak. Pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah merupakan tugas pokok PPAT. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 119.

pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸⁹

Pembuatan akta tersebut PPAT mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dilengkapi dengan persyaratan yang nantinya juga digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan ke BPN Kabupaten/ Kota dimana tanah terletak. Disamping itu sebelum penandatanganan akta ada kewajiban yang berhubungan dengan pajak, yaitu adanya kewajiban pajak pembeli, yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), dan pajak penjual sebagai pajak penjual karena memperoleh penghasilan dari menjual tanah.⁹⁰

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.⁹¹

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya di

⁸⁹ Ibid, hlm. 145.

⁹⁰ Ibid, hlm. 146.

⁹¹ Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah* (Jakarta: Repulika, 2008), h 69

bebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak nya.⁹²

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.⁹³

Pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak

⁹² *Ibid*, h 71.

⁹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), h.72

milik.⁹⁴ Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.⁹⁵
- c. Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

⁹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.65

⁹⁵ *Ibid*, h.65

4. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak

Hukum Perdata ada beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yakni sebagai berikut:

- a. Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemiliknya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya. Orang yang mengakui ini mempunyai hak milik atas bendatersebut. Misalnya menangkap ikan di laut, berburu rusa di hutan dan sebagainya.
- b. Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya, misalnya karena jatuh di jalan, atau karena hilang akibat banjir, kemudian ditemukan oleh seseorang, sedangkan ia tidak mengetahui siapa pemiliknya.
- c. Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak, misalnya jual beli, sewa-menyewa, hibah, warisan. Dengan adanya penyerahan itu, maka hak kebendaan atas benda berpindah kepada yang memperoleh hak.
- d. Dengan cara daluwarsa, hak kebendaan diperoleh dengan cara daluwarsa(lampau waktu). Daluwarsa benda bergerak dan tidak bergerak tidak sama. Bagi siapa yang menguasai benda bergerak misalnya dengan cara menemukan di jalan, hak milik diperoleh setelah lampau waktu tiga tahun sejak ia menguasai benda bergerak itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah dalam hal adanya alas hak selama 20 tahun, dan dalam hal tidak adanya alas hak

selama 30 tahun. Setelah lampau waktu 20 tahun atau 30 tahun itu, orang yang menguasai benda tidak bergerak tersebut memperoleh hak milik.

- e. Dengan pewarisan, hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Ada tiga macam hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUH Perdata.
- f. Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada, misalnya hak cipta atas suatu lukisan, lagu, buku dan sebagainya.
- g. Dengan cara ikutan/turunan, tumbuh-tumbuhan yang berada di atas tanah, dinyatakan sebagai benda ikutan dari tanah itu, orang yang membeli tanah tersebut berhak pula atas tumbuh-tumbuhan yang ada di atasnya.⁹⁶

Pernyataan di atas dapat dilihat, bahwa secara Hukum Perdata ada beberapa macam seseorang memperoleh hak atau orang lain kehilangan hak akibat dari penyerahan dan hal-hal lain yang dapat membuat seseorang memperoleh hak milik dari harta atau benda yang diperolehnya. Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dikenal juga beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang

⁹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), h.140

berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

- b. Jual beli tanah menurut UUPA, dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanyadisebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perb uatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.
- c. Penghibahan tanah, hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.
- d. Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal

26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.⁹⁷

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

5. Akibat Hukum dari Pengalihan Hak

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUH Perdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut. Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.⁹⁸

⁹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.71

⁹⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), h.73

Perolehan hak, lazimnya terjadi karena pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum, tidak memakai perincian satu persatu. Hal ini terjadi pada suatu pewarisan atau perkawinan dengan percampuran kekayaan. Seorang ahli waris mendapat seluruh atau sebagian dari semua hak si meninggal. Seorang isteri yang kawin dalam percampuran kekayaan memperoleh separuh dari semua hak-hak suaminya.⁹⁹ Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya. Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut. Dengan demikian, maka penguasaan terhadap hak milik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak

⁹⁹ *Ibid*, h.74

milik. Apabila sertifikat hak milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut sudah berpindah kepada orang lain, dan penguasaan terhadap benda tersebut tidak dapat lagi dilakukan oleh orang yang kepemilikan sudah berganti dengan orang lain, dan orang lain yang mendapatkan hak milik tersebut yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

h. Pemblokiran Sertipikat

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang menjadi kebutuhan dan kepentingan semua orang, badan hukum dan atau sektor-sektor pembangunan untuk melakukan aktivitas, baik secara langsung maupun tidak langsung. Itulah sebabnya, tanah perlu diatur melalui kebijakan dan peraturan perundangan yang tepat, konsisten, dan berkeadilan, sehingga dapat menjadi faktor pencapaian kesejahteraan rakyat secara berkeadilan. Oleh karena itu setiap hak atas tanah wajib didaftarkan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Sertifikat hak atas tanah hanya sebagai suatu bukti permulaan saja, belum menjadi sebagai suatu yang final sebagai bukti hak atas tanahnya, atau dengan kata lain, bahwa sertifikat itu adalah sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang masih dapat menggugat atas pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan apabila mempunyai bukti yang kuat atas tanah tersebut. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan atas dasar permohonan para pihak dapat melakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah

dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah, melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya (Pasal 37).

Pendaftaran tanah yang diwajibkan bagi pemerintah sesuai Pasal 19 UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang bagi pemegang hak diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Setiap peralihan atau pembebanan atas tanah juga harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Namun walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan masih terjadinya sengketa hak-hak atas tanah sehingga dilakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah atas permohonan para pihak kepada Kepala Kantor Pertanahan. Akibat dari pemblokiran hak atas tanah maka untuk sementara tidak dapat dilakukan perbuatan hukum karena Kantor Pertanahan berkewenangan menolak pendaftaran peralihan dan balik nama atas hak atas tanah yang diblokir sebelum dicabut blokirnya. Oleh karena itu, dilakukan penelitian tentang faktor-faktor penyebab pemblokiran dan akibat hukum terhadap pemilik sertifikat atas pemblokiran serta hambatan yang ditemui Kantor Pertanahan dalam pemblokiran sertifikat atas tanah di Kantor Pertanahan.

Akibat hukum terhadap pemilik sertifikat atas pemblokiran sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan adalah tanah tersebut untuk sementara tidak dapat dilakukan perbuatan hukum dan juga Kantor Pertanahan berkewenangan menolak pendaftaran peralihan dan balik nama atas hak atas tanah tersebut. Jadi peralihan hak dan pendaftaran (balik nama) hanya dapat dilakukan setelah

blokir dicabut. Hambatan Kantor Pertanahan dalam pemblokiran sertifikat atas tanah adalah tidak adanya kewenangan untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian data yuridis secara materil atas permohonan pemblokiran yang diajukan para pihak. Apabila pihak yang nama tertera sebagai pemilik hak atas tanah yang diblokir keberatan dengan pemblokiran, maka keberatan tersebut harus melalui gugatan ke Pengadilan. Disarankan setiap sertifikat objek jual beli PPAT maupun Notaris harus dicek-bersih ke Kantor Pertanahan, dan akta perikatan jual beli sah dan tunai dianjurkan membayar PPh dan BPHTB agar segera diikuti Akta Jual Beli PPAT yang dapat dibaliknamakan ke atas nama pembeli, serta dalam perikatan jual beli sertifikat tetap berada di tangan pembeli/Notaris pembuat akta, jangan terjadi dipinjam oleh penjual untuk digadaikan. Kemudian kepada Kantor Pertanahan jika sudah lewat 30 hari harus mencabut pemblokiran karena dapat merugikan salah satu pihak walau belum ada pengangkatan sita dari Kantor Lelang.¹⁰⁰

¹⁰⁰ <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/35369>, diakses pada tanggal 30 Oktober 2021 pukul 15.00 WIB.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, antara lain syarat-syarat yang diajukan kepada penjual yang menyatakan objek lelang tersebut dapat dijual karna telah terpenuhi sesuai legalitas formalnya dan pelaksanaan lelang ini

memberikan suatu kepastian hukum bagi pembeli lelang untuk dapat melakukan peralihan sertipikat hak atas tanah.

Pendaftaran Hak Atas Tanah Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, disatu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan dilain pihak UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Sehubungan dengan pendapatan K. Wanjik Saleh yang menyatakan bahwa : “Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak lain harus didapatkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu”¹⁰¹.

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang berikatan yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahului sehingga satu bidang tanah terdaftar, termasuk pula prosedur apa yang harus dilakukan dan demikian pula hal-hal apa saja yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggungjawab dalam pendaftaran tanah tersebut.

¹⁰¹ K. WanjikSaleh, 2000, *HakAndaAtas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 61

Pendaftaran tanah itu harus melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja karena pendaftaran tanah itu mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya, serta ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu tidak saja mempunyai tujuan agar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja, berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materil yang ada disetiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin adanya gugatan dari orang-orang yang merasa lebih baik.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa : Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai syarat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Peralihan hak atas tanah banyak terjadi di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, peralihan tersebut sebagai akibat dari peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Salah satu dari perbuatan hukum yang dapat mengalihkan subjek hak milik atas tanah adalah akibat terjadinya pelelangan.

Pasal 23 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, “Setiap peralihan hak atas tanah dari seorang kepada yang lain, maka hapus pula pembebanan terhadap hak tersebut. Pelaksanaan balik nama melalui pelelangan diatur dalam Stb 1834 No.27 Tentang Ordonansi Balik Nama (*Overschrijving Ordonantie*) dan operasionalnya dalam pasal 41 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Balik Nama Karena Lelang, antara lain disebutkan peralihan hak milik itu pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

“Lelang sebagai suatu alternatif cara penjualan barang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertujuan untuk menentukan harga yang wajar bagi suatu barang yang merupakan bagian dari suatu sistem Hukum Perdata Nasional mempunyai berbagai sifat yang baik dan memiliki keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya, seperti keterbukaan, bebas, dapat dipertanggungjawabkan, memberikan kepastian hukum, cepat dan efisien”.¹⁰² Di dalam pelaksanaan lelang ada beberapa pihak terlibat, yaitu pembeli, penjual, pejabat lelang dan pengawas, Pada saat lelang dilaksanakan, jalannya acara lelang menjadi tanggung jawab juru lelang, untuk selanjutnya disebut Pejabat Lelang.

Pasal 19 Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (disingkat UUPA) menegaskan bahwa pendaftaran

¹⁰² Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, www.dkjn.depkeu.go.id

tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, kepastian hukum disini dalam artian bahwa adanya kepastian hak-hak atas tanah.¹⁰³

Pasal 41 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menegaskan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kutipan risalah lelang tersebut sudah merupakan bukti peralihan hak atas tanah, layaknya akta jual beli dalam perbuatan hukum jual beli tanah. Namun demikian seperti halnya perbuatan hukum lain pemenang lelang harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut kepada kantor pertanahan terlebih dahulu guna mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari proses lelang tersebut. Setelah peserta lelang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dan mendapatkan risalah lelang sebagai pemilik baru yang sah, pemenang lelang tersebut dapat segera mendaftarkan lelang yang dimenangkannya tersebut. Untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut, tetapi proses lelang eksekusi, menurut Pasal 41 ayat (4) huruf a angka 1 Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah menegaskan lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh pejabat lelang dari pemegang haknya.

Penyaluran kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada debitur disertai pengikatan jaminan milik debitur dengan “Akta Pemberian Hak Tangungan (APHT)”. APHT pada dasarnya memberikan kepastian

¹⁰³ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, www.dkjn.depkeu.go.id

hukum dan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan apabila debitur wanprestasi (*parate eksekusi*) sebagai bagian dari proses penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank/kreditur.

Pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT yang laku dan telah ditetapkan pemenang lelang, maka akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang yang berfungsi sebagai akta otentik adanya peralihan hak atas tanah tersebut dari pemilik lama (debitur) kepada pemenang lelang. Selanjutnya, berdasarkan risalah lelang tersebut, pemenang lelang dapat melakukan pengurusan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional. Dalam praktiknya terdapat dinamika yang mungkin terjadi dalam upaya kreditur untuk menjual barang jaminan melalui lelang, salah satunya adalah upaya gugatan atau bantahan ke pengadilan dari debitur yang ditujukan kepada kreditur sebagai penjual, KPKNL sebagai perantara pelaksanaan lelang, dan pemenang lelang. Oleh karenanya, masih ada masyarakat yang kurang berminat mengikuti lelang karena dalam prosesnya cukup rentan terhadap upaya hukum seperti gugatan. Hal ini kiranya perlu menjadi perhatian bagi para pihak terkait untuk melakukan edukasi sehingga masyarakat mengetahui proses yang perlu dilakukan agar mendapat perlindungan hukum.¹⁰⁴

Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun

¹⁰⁴ Wawancara dengan Yudho Gintoro S.H Staf Seksi Sengketa dan Perkara BPN Sukoharjo, 15 November 2021, pukul 13.00 WIB.

demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf K UUHT, sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk berkelit dan menolak pengosongan. Atas perbuatan debitur tersebut, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan. Sebelum mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan, pemenang lelang mengajukan permohonan *Grosse Risalah Lelang* yang merupakan salinan asli Risalah Lelang yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ke KPKNL. *Grosse Risalah Lelang* memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Setelah memperoleh *Grosse Risalah Lelang*, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat tanpa harus melalui gugatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan “*Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan*”.

Permohonan eksekusi pengosongan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri maka Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan

untuk *aanmaning* yang berisi perintah kepada juru sita untuk memanggil Termohon eksekusi hadir pada sidang *aanmaning* yang akan dihadiri oleh Ketua, Panitera dan Termohon Eksekusi. Nantinya dalam sidang tersebut Ketua Pengadilan Negeri akan memberi peringatan kepada Termohon eksekusi agar mengosongkan objek tereksekusi. Ketua Pengadilan kemudian menerbitkan perintah eksekusi kepada Panitera/Jurusita untuk kemudian diberitahukan kepada pihak-pihak dalam eksekusi dan pejabat yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi.¹⁰⁵ Adapun apabila sebelum pelaksanaan eksekusi pengosongan, Termohon eksekusi melakukan perlawanan ke pengadilan agar pelaksanaan eksekusi tersebut ditanggihkan, maka yang berwenang untuk menangguhkan atau meneruskan eksekusi tersebut adalah Ketua Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, pentingnya pemahaman yang memadai atas peraturan perundang-undangan yang ada secara prinsip akan memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai barang jaminan yang dibeli melalui lelang dan perlawanan yang diajukan oleh Termohon Eksekusi.

Dalam Perkara Nomor 91/Pdt.G/2016/PN.Skh di mana para pihak dalam perkara tersebut sebagai berikut:

1. Pihak Penggugat
 - a. Angky J. Waludjo sebagai Penggugat I
 - b. Evelyn Melia Tejo Kusumo sebagai Penggugat II
2. Pihak Tergugat

¹⁰⁵ Wawancara dengan Yudho Gintoro S.H Staf Seksi Sengketa dan Perkara BPN Sukoharjo, 15 November 2021 pukul 13.00 WIB.

- a. Kepala Kantor Pelayanan Keyaan Negara dan Lelang Wilayah Surakarta sebagai Tergugat I
- b. Robert Bob sebagai Tergugat II
- c. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai Turut Tergugat

Bahwa dalam Perkara Nomor 91/Pdt.G/2016/PN.Skh Majelis Hakim

Pemeriksa Perkara menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi para Penggugat Konpensi

DALAM EKSPESI

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan para Penggugat Konpensi untuk seluruhnya

DALAM REKONPENSI

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Penggugat Rekonpensi

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II (Para Tergugat Rekonpensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

- Menghukum Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II (Para Tergugat Rekonpensi) untuk mengosongkan Obyek Sengketa Rekonpensi baik secara sukarela maupun secara paksa dengan bantuan aparat hukum
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*uitvoerbaar bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet*, maupun kasasi
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya

DALAM KOPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi atau Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.1.416.000,- (Satu juta empat ratus enam belas ribu Rupiah)

Kantor pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai lembaga pencatat tentunya dalam hal tersebut di atas dan sekaligus menjadi pihak Turut Tergugat dalam Perkara tersebut menunggu adanya kepastian hukum yaitu apabila gugatan yang diajukan oleh debitor belum memperoleh kekuatan hukum tetap dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya pasal 45 huruf e disebutkan “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi yaitu huruf (e) tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan maka Kantor Pertanahan tidak bisa melakukan proses peralihan hak ke pemenang lelang dikarenakan tanah masih menjadi obyek sengketa di Pengadilan”. Meskipun perolehan obyek lelang

berupa obyek Hak Tanggungan sesuai prosedural dan dinyatakan sah secara hukum tetapi, untuk syarat administrasi di Kantor Pertanahan belum bisa dilaksanakan karena status quo. Dalam hal ini pemenang lelang secara administrasi belum bisa mengajukan proses permohonan peralihan hak dikarenakan tanah masih menjadi obyek sengketa di pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap pihak pemenang lelang bisa melakukan proses administrasi di Kantor Pertanahan yaitu permohonan peralihan hak.

Berdasarkan analisis teori Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan data tersebut diatas maka menurut penulis Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang sah dalam prakteknya masih sulit dilakukan. Adanya sengketa dan gugatan dari pemilik tanah tidak memberikan kepastian hukum status objek lelang yang dijual dimana pembeli yang beritikad baik ikut dalam proses pelelangan dan telah memenuhi kewajibannya tetapi kadang kala tidak dapat langsung menikmati barang yang dibelinya tersebut. Tanggung jawab atas kerugian yang diderita pembeli lelang adalah tanggung jawab pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kantor pertanahan sebagai lembaga pencatat tentunya dalam hal tersebut di atas menunggu adanya kepastian hukum yaitu apabila gugatan yang diajukan oleh debitor belum memperoleh kekuatan hukum tetap dengan berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya pasal 45 huruf e maka Kantor Pertanahan tidak bisa melakukan proses peralihan hak ke pemenang lelang dikarenakan tanah masih menjadi status quo di Pengadilan. Meskipun perolehan obyek lelang berupa obyek Hak Tanggungan sesuai prosedural dan dinyatakan sah secara hukum tetapi, untuk syarat administrasi di Kantor Pertanahan belum bisa dilaksanakan karena status quo.

Menurut hemat Penulis sesuai teori tersebut kurang pas karena hak atau kepentingan dari pemenang lelang belum terpenuhi. Seharusnya diperlukan perubahan oleh Kantor Pertanahan terkait Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 agar tercapai tujuan hukum itu sendiri yaitu melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut.

B. Kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam konstruksi kepastian hukum

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁰⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah pada hakekatnya adalah untuk memberikan

¹⁰⁶ Satjipto Raharjo.,1993,*Penyelenggaraan Keadaan dalam Masyarakat yang Sedang berubah*, Jurnal Masalah Hukum

jaminan kepastian hukum yang bermuara pada pemberian perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. Adapun untuk tahap akhir dari proses pendaftaran tanah adalah :

- a. untuk proses pendaftaran pertama, hak-hak atas tanah adalah dengan penerbitan sertipikat tanah;
- b. untuk proses peralihan, perpindahan hak atau pembebanan dan pencoretannya, akan tercatat dalam daftar-daftar buku tanah dan terakhir harus tercatat pula dalam sertipikat tanahnya.

Dengan demikian sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subyek hukum hak atas tanah, sehingga adalah nail sekali apabila Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan operasional dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan, yaitu alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertipikat tanah, apalagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkenalkan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 32 yang merefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia dari stelsel negatif menjadi stelsel negatif plus.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Apabila dalam kurun waktu 5 (Lima) tahun sejak sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, tidak ada keberatan secara tertulis atas pemegang sertifikat itu, maka sertifikat tersebut akan menjadi

bukti sempurna, sesuai dengan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1 dan 2). Sertipikat Hak Milik merupakan sertipikat yang diberikan untuk Hak Milik. Menurut pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Sertipikat hak Miliki mempunyai fungsi sebagai alat bukti bahwa si pemegang hak atau nama yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik, adalah pribadi yang berhak atas tanah objek hak atas tanah. Sertipikat Hak Milik merupakan bukti hak atas tanah yang paling kuat. Dalam arti, bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidak-benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat tanah haruslah dianggap benar, dengan tidak perlu alat bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain, seperti misalnya, saksi-saksi, akta jual-beli dan surat-surat keterangan pejabat, hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan oleh alat bukti lainnya.¹⁰⁷

Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (1) dan (2) menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak bersengketa yang memiliki kepentingan dapat mengajukan permohonan gugatan ke pengadilan untuk meminta putusan menyatakan suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak lagi memiliki kekuatan hukum.

¹⁰⁷ Abdurrahman, *Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm. 36.

Perjanjian jual beli tanah di Indonesia terdapat celah atau potensi terhadap munculnya itikad buruk pada masing-masing pihak ataupun salah satu pihak. Dari segi persepsi dasar, misalnya, menurut KUH Perdata perjanjian jual beli sudah terjadi manakala ada kesepakatan dari masing-masing pihak, tanpa memperhatikan apakah harus dilakukan di depan PPAT ataukah tidak, namun menurut UUPA perjanjian jual beli tanah seharusnya dilakukan di depan PPAT. Kemudian, dilihat dari segi penuntasan atau penyelesaian, KUH Perdata membedakan antara tahap kesepakatan jual beli dengan tahap penyerahan, di mana setelah kesepakatan dibuat kemudian baru ditindak lanjuti dengan perbuatan hukum penyerahan; sedangkan hukum agraria dan hukum adat memiliki asas nyata, tunai, dan kontan, sehingga penyerahan dianggap telah terjadi berbarengan dengan terjadinya kesepakatan jual beli.

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: “penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”, sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad 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 sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

Penjualan lelang sebagaimana diuraikan dalam kasus diatas tidak secara khusus diatur dalam KUH Perdata tetapi di luar KUH Perdata yaitu disebut perjanjian bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Dalam KUH Perdata diatur dalam *title V s/d XVII* dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata mengenai jual beli yang diatur dalam KUH Perdata Buku III tentang Perikatan. Ketentuan dalam Pasal 1319 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Sedangkan, Pasal 1457 KUH Perdata merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dapat dikemukakan 5 (lima) unsur yang harus dipenuhi di dalam pengertian lelang, antara lain: (a) Lelang adalah suatu sarana dalam melakukan bentuk penjualan atas sesuatu barang. (b) Harga yang diperoleh

bersifat kompetitif. (c) Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada calon peminat pembeli lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli. (d) Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan. (e) Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien, dan efektif.

Kasus di atas menempatkan saudara Robert Bob Wibowo sebagai pemenang lelang sudah memenuhi kewajibannya yaitu (a) Melunasi kekurangan lelang sebesar Rp.1.823.481.150,- (satu milyar delapan ratus dua puluh tiga juta empat ratus delapan puluh satu ribu seratus lima puluh rupiah) pada tanggal 9 Mei 2016. (b) Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 108.187.875 (seratus delapan juta seratus delapan puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) tertanggal 13 mei 2018. (c) Membayar setoran Pajak Pasal 4 ayat 2 yang dibayar langsung oleh Bendahara Penerima KPKNL Surakarta sebesar Rp. 111.187.875 (seratus sebelas juta seratus delapan puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah). (d) Membayar pelunasan PBB atas ke dua Sertifikat Hak Milik Nomor 1406 dan Sertifikat Hak Milik 1407 sebesar Rp.15.612.720 (lima belas juta enam ratus dua belas ribu tujuh ratus dua puluh rupiah). Bahwa pemenang lelang telah mengurus seluruh kewajiban pelunasan termasuk pajak dan telah selesai melakukan proses balik dan oleh Turut Tergugat telah diterbitkan pendaftaran proses balik nama tersebut terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1406 dan Sertifikat hak Milik Nomor 1407 Desa Pandeyan Kecamatan Grogol

Kabupaten Sukoharjo atas nama Robert Bob Wibawa sudah sepantasnya mendapat jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah: (1) Kepastian hukum mengenai pemilik tanah atau subyek hak yaitu, a) Robert Bob Wibawa, b) Pelajar, c) Jalan Seruni CC 16 RT 003 RW 009 Desa Langenharjo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo (2) Kepastian hukum tentang obyek tanah yang dimiliki yaitu atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1406 dan Sertifikat hak Milik Nomor 1407 Desa Pandeyan Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo. Hal ini menyangkut: a) Kepastian letaknya, b) Kepastian mengenai batas-batas tanahnya yaitu berdasarkan Gambar Situasi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Sukoharjo, c) Kepastian tentang luas bidang tanah atau obyek hak SHM 1406 yaitu seluas 3738 m² dan SHM 1407 SELUAS 2592 m² , (3) Kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Artinya bahwa saudara Robert Bob Wibawa mempunyai hak untuk mendaftarkan perolehan haknya atas SHM 1406 dan 1407 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanpa hambatan apapun, sehingga dapat menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan bebas menguasai dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan kepentingan umum serta berhak pula mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanpa adanya hambatan apapun.

Berdasarkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pemindahan Hak Dengan Lelang sebagai berikut :

1. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
3. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
4. Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
 - a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :
 - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubungan dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
5. Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
 - 2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau

3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;

- b. bukti identitas pembeli lelang;
- c. bukti pelunasan harga pembelian.

Peralihan hak atas tanah secara yuridis hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) untuk selanjutnya didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), hal ini sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 sebagai berikut : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas kewenangannya tersebut, PPAT harus melakukan penelitian atas data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut, salah satunya adalah PPAT berkewajiban meneliti apakah tanah tersebut bersih dari sengketa atau masih dalam sengketa, jika berstatus sebagai tanah sengketa, maka PPAT wajib untuk menolak pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP 24/1997 sebagai berikut: PPAT menolak untuk membuat akta, jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya. Dengan demikian, apabila tanah masih dalam sengketa di pengadilan (objek gugatan), maka BPN melalui PPAT wajib untuk

menolak pembuatan akta peralihan tanah tersebut secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.¹⁰⁸

Pencatatan blokir tanah menurut Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 antara lain karena adanya perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan oleh kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/ketua pengadilan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi dari panitera pengadilan negeri yang bersangkutan. Bagaimana jika objek tanah baru tahap akan digugat? Menurut Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan objek gugatan di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan. Artinya, pemohon dengan syarat yang ada juga menyampaikan salinan surat gugatan kepada kepala Kantor ATR/Pertanahan kabupaten/kota.

Pencatatan tersebut, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 mengatur pencatatan karena penyitaan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta, kalau mungkin, pada sertifikatnya, berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan

¹⁰⁸ Wawancara dengan Yudho Gintoro S.H Staf Seksi Sengketa dan Perkara BPN Sukoharjo,15 November 2021 pukul 13.00 WIB.

penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, alasan pencatatan atau pemblokiran itu ada tiga hal. Pertama, karena adanya putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan. Kedua, karena adanya salinan surat gugatan. Ketiga, karena adanya salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan penyidik yang berwenang. Dari ketiga hal tersebut, pencatatan blokir bersumber atau berdasarkan permintaan dari pengadilan, pemohon perorangan/badan hukum, dan permintaan penegak hukum.

Persyaratan permohonan pencatatan blokir dalam lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, terhadap pelayanan pencatatan dan informasi pertanahan untuk pencatatan blokir.

Pertama, formulir permohonan yang sudah diisi dengan disertai alasan pemblokiran dan/atau surat gugatan dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup. Kedua, surat kuasa apabila dikuasakan. Ketiga, fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Keempat, fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi badan hukum. Kelima, dokumen pendukung pemblokiran (permintaan peradilan dan/atau permintaan aparat penegak hukum, perorangan, atau badan hukum yang

menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya).

Permintaan atau pemohon perorangan yang ingin mengajukan pencatatan blokir, dipastikan semua persyaratan harus dilengkapi. Misalnya, tidak disertainya kartu keluarga, tidak ada dokumen pendukung pemblokiran yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya, dan petugas lalai untuk mencocokkan KTP, KK, dan kuasa dengan aslinya. Jika yang terjadi seperti ini, syarat permohonan pencatatan blokir tidak lengkap dan belum bisa dilakukan pencatatan.¹⁰⁹

Sesuai Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, pencatatan tanpa melampirkan salinan tersebut atau untuk yang pertama kali dilakukan karena data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan, namun dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan ketua panitia adjudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis agar mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut. Bisa juga karena data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan

¹⁰⁹ Wawancara dengan Yudho Gintoro S.H Staf Seksi Sengketa dan Perkara BPN Sukoharjo, 15 November 2021 pukul 13.00 WIB.

dari pengadilan. Lalu, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan. Dengan demikian, pencatatan tanpa melampirkan salinan dimaksud atau untuk yang pertama kali dilakukan hanya di buku tanah, bukan pada sertifikat, terkait dengan sengketa dan diajukan gugatan ke pengadilan. Catatan terhadap kedua hal tersebut yang jelas mengenai adanya sengketa dan yang disengketakan serta disampaikan pemberitahuan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan oleh ketua panitia adjudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis, atau kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis.

Lain halnya jika ada pemohon perorangan yang mengajukan pencatatan blokir tetapi persyaratan yang diajukan belum lengkap seperti tidak mampu menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya, namun pejabat yang berwenang tetap melakukan pencatatan tersebut dengan dasar salinan sertifikat. Lantas, karena faktor tertentu di pihak pemohon yang sama belum genap waktu 30 hari terhitung dari tanggal pencatatan mengajukan permohonan untuk menghapus blokir.

Berkenaan dengan peristiwa seperti ini, jelas pencatatan blokir yang dilakukan pejabat tersebut bermasalah. Hukum harus melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya. Selain itu hukum juga harus memberikan

pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. peraturan perundang-undangan yang berlaku dan di paksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Sehingga pencatatan blokir yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan bertolak belakang dengan kepastian hukum dimana bagi pemenang lelang yang dilindungi oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan yang bersifat eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah –irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA*” dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan Hukum Acara perdata.

Sesuai Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, hapusnya catatan blokir itu karena adanya keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuk atau hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir, atau catatan mengenai penyitaan dihapus setelah sita tersebut dibatalkan/diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan

yang berlaku, atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

Berdasarkan analisis teori kepastian Hukum berdasarkan data tersebut diatas maka menurut penulis Kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam konstruksi kepastian hukum : Peralihan hak atas tanah secara yuridis hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) untuk selanjutnya didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), hal ini sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/ 1997 sebagai berikut : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas kewenangannya tersebut, PPAT harus melakukan penelitian atas data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut, salah satunya adalah PPAT berkewajiban meneliti apakah tanah tersebut bersih dari sengketa atau masih dalam sengketa, jika berstatus sebagai tanah sengketa, maka PPAT wajib untuk menolak pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP 24/1997 sebagai berikut: PPAT menolak untuk membuat akta, jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam

sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya. Dengan demikian, apabila tanah masih dalam sengketa di pengadilan (objek gugatan), maka BPN melalui PPAT wajib untuk menolak pembuatan akta peralihan tanah tersebut secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Menurut hemat Penulis teori tersebut belum pas karena telah terjadi peraturan yang tumpang tindih yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 khususnya pasal 45, di mana Undang-Undang Hak Tanggungan bersifat eksekutorial selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum yang kuat sebagai jaminan kemudahan eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertolak belakang dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang kedudukannya berada di bawah Undang-Undang. Sudah seharusnya diperlukan perubahan oleh Kantor Pertanahan terkait Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 agar tercapai tujuan hukum itu sendiri yaitu memberikan kepastian hukum dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya, sehingga pemenang lelang dapat memenuhi kepentingannya dalam hal perubahan hak berdasarkan risalah lelang di Kantor Pertanahan.

C. Contoh Akta Risalah Lelang

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA
KPKNL SURAKARTA

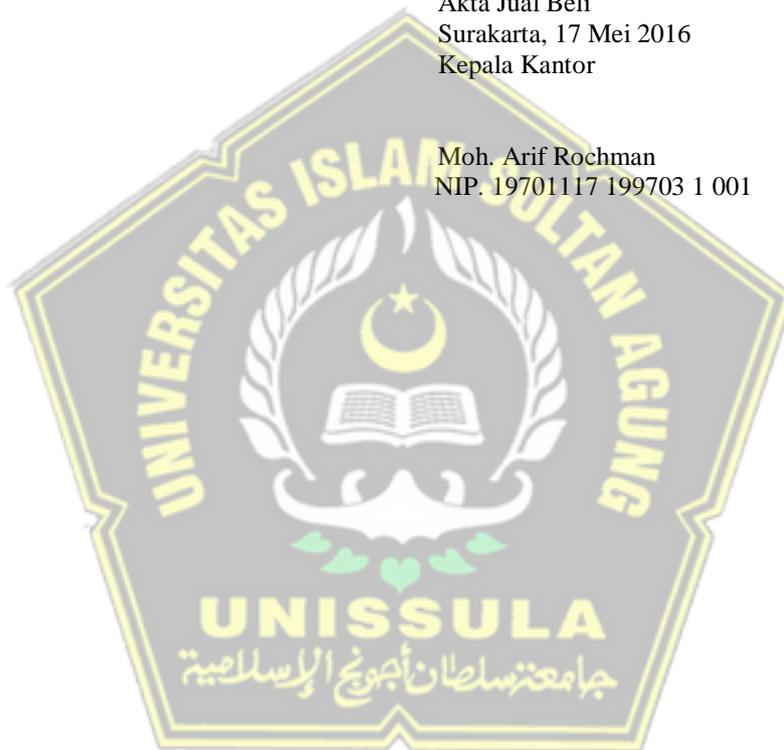
KUTIPAN RISALAH LELANG
NOMOR : 300/2016

Pada hari ini, Jumat
Tanggal : 29 April 2016 (dua puluh Sembilan April tahun du
ribu enam
belas)
Pukul : 10.46 (sepuluh lewat empat puluh enam menit
(WIB)
Tempat Lelang : Pengadilan Negeri Sukoharjo
Dihadapan saya, Pejabat Lelang : Joko Hadi Sugondo, Sarjana Hukum
NIP : 19761226 199703 1 002
Nomor SK Pengangkatan : 11/KM.6/UP.11/2011 tanggal 18 Agustus 2011
Nomor Surat Tugas : ST -400/WKN.09/KNL.02/2016 Tanggal, 8 April
2016
Dilakukan penjualan lelang atas permohonan,
Nama : Ibnu Sutama, Sarjana Hukum Magister Hukum
selaku
Panitera atas nama Ketua pengadilan Negeri
Sukoharjo
Nomor Surat Permohonan : W.12.U.32/80/Pdt.04.01/III/2016 tanggal 18 Maret
2016
Nomor Surat Penetapan Lelang : 01/Del.Pdt.Eks/2016/PN.Skh.jo
No.14/PEN.Pdt/EKS/2015/
PN.Skt tanggal 13 Januari 2016
Jenis Lelang : Eksekusi Pengadilan
Nama Pejabat Penjual : Ibnu Sutama, Sarjana Hukum Magister Hukum
Objek Lelang yang Terjual :
Uraian : dua bidang tanah dijual satu paket terdiri dari:
1. Sebidang tanah berikut bangunan pabrik sesuai
SHM No. 1406, luas ± 3.738 m2 atas nama Anky
Joestedjo Walujo, yang terletak di Desa / Kel.
Pandeyan, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo.;
2. Sebidang tanah berikut bangunan pabrik sesuai
SHM No. 1407, luas ± 2.592 m2 atas nama Anky
Joestedjo Walujo, yang terletak di Desa / Kel.
Pandeyan, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo.;
Nama Pembeli, Pekerjaan : Robert Bob Wibowo
Nomor KTP / SIM / Paspor : 3311090907940003
Alamat : Jl. Seruni CC 16, RT. 003, RW. 009, Kel/Desa
Langenharjo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo
Harga Pembelian : Rp. 2.223.757.500,- (dua milyar dua ratus dua
puluh tiga juta
tujuh ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)
Keberatan (verset) : Tidak ada yang mengajukan sanggahan / verset.

Pejabat Penjual	Pembeli	Pejabat Lelang
Ttd.	Ttd.	Ttd.
Ibnu Sutama, SH., M.H.	Lukito Harsono Kuasa Dari Robert Bob Wibowo	Joko Hadi Sugondo, SH. NIP. 19761226 199703 1 002

Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai
Akta Jual Beli
Surakarta, 17 Mei 2016
Kepala Kantor

Moh. Arif Rochman
NIP. 19701117 199703 1 001



-----Penjualan lelang ini dilakukan menurut undang-undang Lelang (Vendu Reglemant, Ordinantie 28 Februari Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali dirubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 jo Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 jo Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang pejabat lelang kelas I.-----

----- Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai atau melampaui nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual, disahkan sebagai Pembeli oleh pejabat lelang pada saat pelaksanaan Lelang.-----

----- Bea Lelang dalam pelaksanaan Lelang ini dipungut sesuai ketentuan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2013 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan dan biaya – biaya lainnya.-----

----- Pelunasan kewajiban pembayaran Lelang oleh pembeli dilakukan secara tunai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan Lelang.-----

----- Pembayaran dengan cek/giro hanya dapat diterimadan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran Lelang oleh pembeli, jika cek/giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya mencukupi dan dapat diuangkan.-----

----- Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran Lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang undangan pada lelang ini walaupun dalam penawarannya ia bertindak selaku

kuasa dari seorang, perusahaan atau badan hukum-----

----- Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Pembeli Wanprestasi), maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.-----

-----ssPembeli tidak diperkenankan mengambil / menguasai barang yang dibeli sebelum memenuhi kewajiban Pembayaran Lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.-----

-----Barang yang telah terjual pada Lelang ini menjadi Hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut.-----

----- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipungut berdasarkan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah, serta Peraturan Daerah tentang Pelaksanaan Pemungutan BPHTB.-----

----- Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan dipungut berdasarkan Undang Undang Nomor 7 tahun 1983 tentang pajak penghasilan yang telah diubah beberapa kali dengan undang undang nomor 36 tahun 2008, serta poeraturan pemerintah nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan ha katas tanah dan / atau bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan peraturan pemerintah

nomor 79 tahun 1999.-----

----- Biaya balik nama barang, tunggakan pajak berikut denda – dendanya serta biaya biaya resmi lainnya sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli.-----

----- Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.-----

----- Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya.-----

----- Jika Pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli barang tersebut sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh Penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak untuk memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan Barang itu kepada pihak lain atas nama Penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban

sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian tang menjadi hak sepenuhnya dari Pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada Penjual tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali oleh Pembeli.-----

----- Pejabat Lelang/KPKNL atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas Barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan menjadi resiko Pembeli.--

----- Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas suatu apapun juga.-----

----- Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada KPKNL Surakarta.---

----- Khusus untuk pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka Penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.-----

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan diatas, maka simpulan peneliti adalah sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang sah dalam prakteknya masih sulit dilakukan. Adanya sengketa dan gugatan dari pemilik tanah tidak memberikan kepastian hukum status objek lelang yang dijual dimana pembeli yang beritikad baik ikut dalam proses pelelangan dan telah memenuhi kewajibannya tetapi kadang kala tidak dapat langsung menikmati barang yang dibelinya tersebut. Tanggung jawab atas kerugian yang diderita pembeli lelang adalah tanggung jawab pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kantor pertanahan sebagai lembaga pencatat tentunya dalam hal tersebut di atas menunggu adanya kepastian hukum yaitu apabila gugatan yang diajukan oleh debitor belum memperoleh kekuatan hukum tetap dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya pasal 45 huruf e maka Kantor Pertanahan tidak bisa melakukan proses peralihan hak ke

pemenang lelang dikarenakan tanah masih menjadi status quo di Pengadilan. Meskipun perolehan obyek lelang berupa obyek Hak Tanggungan sesuai prosedural dan dinyatakan sah secara hukum tetapi, untuk syarat administrasi di Kantor Pertanahan belum bisa dilaksanakan karena status quo.

2. Kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam konstruksi kepastian hukum : Peralihan hak atas tanah secara yuridis hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) untuk selanjutnya didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), hal ini sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 sebagai berikut : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas kewenangannya tersebut, PPAT harus melakukan penelitian atas data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut, salah satunya adalah PPAT berkewajiban meneliti apakah tanah tersebut bersih dari sengketa atau masih dalam sengketa, jika berstatus sebagai tanah sengketa, maka PPAT wajib untuk menolak pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana

dinyatakan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP 24/1997 sebagai berikut: PPAT menolak untuk membuat akta, jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya. Dengan demikian, apabila tanah masih dalam sengketa di pengadilan (objek gugatan), maka BPN melalui PPAT wajib untuk menolak pembuatan akta peralihan tanah tersebut secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

B. Saran

Saran-saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini lakukan dengan harapan BPN selaku pihak instansi yang berwenang melaksanakan peralihan hak atas tanah dapat melaksanakan tugasnya dengan lebih profesional serta terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang secara Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mempunyai sifat eksekutorial sudah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum yang kuat sebagai jaminan kemudahan eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan irah-irah “Demi keadilan yang ber-Ketuhanan Yang Maha Esa”, tetapi pada praktiknya BPN tidak bisa memproses peralihan karena lelang dikarenakan sertipikat menjadi obyek sengketa di Pengadilan. Oleh karena itu, diharapkan BPN dapat melaksanakan proses peralihan lelang

berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mempunyai sifat eksekutorial.

2. Kaidah hukum positif yang mengatur mengenai lelang yang ada selama ini kurang mendukung perkembangan lelang sebagai lembaga jual beli dan kurang memberikan perlindungan terhadap kepentingan hak-hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya. Pentingnya perundang-undangan khusus mengatur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang agar diberi kewenangan untuk menyelesaikan sengketa-sengketa para pihak dengan cara cepat dan sederhana mengingat pesatnya perkembangan peralihan hak melalui lelang yang terjadi belakangan ini oleh karena secara praktek di Pengadilan membutuhkan waktu yang lama.
3. Saran untuk masyarakat agar lebih berhati-hati dalam pembelian tanah melalui lelang dan dipastikan tanah tersebut tidak bersengketa dengan cara melakukan pengecekan ke Kantor pertanahan Kabupaten/Kota terdekat.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran dan Hadist

A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2010).
- Achmad Ali, *Menguak Teori Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, Volume I, 2007.
- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan* , Jakarta :Sinar Grafika, 2010.
- _____, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- _____, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika,2010.
- _____, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011.
- _____. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta :Sinar Grafika, 2010.
- Bernadete M. Waluyo, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan*, Kumpulan Karangan Ilmiah alumni FH. Unair, Lustrum ke VIII, Bandung: Mandar Maju,1998.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA Dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Jambatan, 2007.
- _____. *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah, paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas TanahMenurut UUPA*, Bandung: 1983.
- Djuhaendah Hasan, *Perjanjian Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisah Horisontal*, Bandung : Citra Aditya Bakti,2007.
- Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, 2013.

- _____. *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta: Harvarindo, 2003.
- F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listiani, *Lelang: Teori dan Praktik*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Depatyemen Keuangan, Jakarta: 2009.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglemen)*, Jakarta : Erlangga, 1992.
- _____. *Peraturan Lelang*, Esa Study Club, Jakarta: Grafindo Persada, 1979.
- H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT Raja Grafindo, 2004.
- K. WanjikSaleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia ,2000.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana Prenanda Media Group,2005.
- Komarudin, *Ensiklopedia Manajemen* ,Jakarta: Bumi Aksara,1994.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT. Raja, 2010,
- M. Marwan dan Jimmy P. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Surabaya : Reality Publisher ,2009.
- M. Yahya Harahap IV, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : PT. Gramedia, 1989.
- _____. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : Gramedia, 1994.
- _____. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT. Gramedia, 1989.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung : Mandar Maju, 2004.
- Ngadijarno,F.X. *Badan Lelang, Teori dan Praktek, Departemen Keuangan Republik Indonesia*. Jakarta : Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2008.
- Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan*

Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara.
Surabaya : PT Bina Ilmu , 2008.

_____. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara,* Surabaya : Bina Ilmu, 1987.

Rachmadi Usman, *Hukum Lelang,* Jakarta : Sinar Grafika, 2016.

_____. *Hukum Lelang,* Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2016.

_____. *Hukum Lelang.* Jakarta: Sinar Grafika , 2008.

Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli,* Yogyakarta : FH UII Press, 2016.

_____. *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia,* Yogyakarta : UII Press, 2017.

Riky Rustam, *Hukum Jaminan,* Yogyakarta : UII Press, 2017.

Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang Bandung :* Rosda Offset, 1987.

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,* Jakarta : PT Raja Grafindo Persada , 2004.

_____. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,* Jakarta : Rajawali Pers, 2011.

_____. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,* Jakarta : Raja Grafindo Persada , 2007.

Stein, dalam J. Satrio, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet,* Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata,* Jakarta: Intermasa, 2001.

_____. *Hukum Acara Perdata,* Jakarta: BPHN, 1977.

Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia,* Yogyakarta : Liberty, 1998.

Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya,* Jakarta : Mandar, 1997.

Terry Hutchinson, *Researching and writing in Law,* Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2009.

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, 1995.

Suyanto Thomas, *Hukum Lelang Suatu Pengantar*, Jakarta : Elexmedia Komputindo, 2011.

Poerwadarminta WJS, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1952.

B. Peraturan dan Undang

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang *Penagihan Pajak dengan Surat Paksa* sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000

PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: “*Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.*”

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

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

Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, *tentang pemblokiran*

C. Makalah Jurnal dan Artikel

Budi Dianawati Catur, dan Purnawan Amin, “*Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*”, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 2, Juni 2017, hlm. 125-132.

Satya Haprabu, dan Burhanudin Harahap, “*Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*”, Jurnal Repertorium, Volume IV, Nomor 1, Januari-Juni 2017, hlm. 52-60.

D. Internet

Lihat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia. 22 Maret 2011. “*Prosedur Lelang*”, dalam <http://www.djkn.kemenkeu.go.id> , diakses pada tanggal 12 Februari 2018, hlm. 1-3

Lihat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia.
22 Maret 2011. “*Prosedur Lelang*”, dalam
<http://www.djkn.kemenkeu.go.id> ., diakses pada tanggal 12 Februari
2018, hlm. 1-3

