



Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang

Erlando Andriansa Buana¹, Purwono Sungkowo Raharjo²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret,

E-mail : erlandoandriansa76@gmail.com, purwonosungkowo@staff.uns.ac.id

Info Artikel

Masuk: 1 Juni 2021

Diterima: 12 Juli 2021

Terbit: 1 Agustus 2021

Keywords: Legal Protection, Mortgage Rights, Auctions, Land Rights

Kata kunci:

Perlindungan hukum, Hak tanggungan, Lelang, Hak atas tanah

Corresponding Author:

Erlando Andriansa Buana, E-mail: erlandoandriansa76@gmail.com

Abstract

This legal research aims to find out how the form of legal protection given by mortgage regulations to the auction winner in the transfer of land rights and what obstacles occur in the transfer of land rights to the auction winner at the Sukoharjo Regency Land Office. This research is normative legal research which is prescriptive. The research approach used is a statutory approach. Types of legal materials used are primary legal materials and secondary legal materials. The type of data used is literature study and clarification. Furthermore, using analysis techniques that are deductive. The results of the study indicate that the legal protection given by mortgage regulations to the winner of the auction in carrying out the transfer of land rights that he has won. While the obstacles that occur to the auction winner in carrying out the transfer of land rights; the existence of a lawsuit proposed by the former debtor as the original land owner, the blocking of land against the auction object that has been won, and the former debtor as the original land owner was not immediately to vacate the auction object that should have rotated to another party. This study is carried out so that the auction winner gets the right that should be obtained for the purchase of the auction object he has won.

Abstrak

Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan peraturan hak tanggungan terhadap pemenang lelang dalam peralihan hak atas tanah serta hambata-hambatan yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah pada pemenang lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative yang bersifat preskriptif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan klarifikasi. Selanjutnya menggunakan teknik

analisa yang bersifat deduksi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peraturan hak tanggungan belum sepenuhnya memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah yang sudah dimenangkan. Sedangkan hambatan yang terjadi pada pemenang lelang dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah yaitu adanya gugatan yang diajukan oleh mantan debitur selaku pemilik tanah semula, terjadinya pemblokiran tanah terhadap objek lelang yang sudah dimenangkannya dan tidak segeranya mantan debitur selaku pemilik tanah yang semula untuk mengosongkan objek lelang yang seharusnya sudah berpindah tangan kepada pihak lain. Kajian ini dilakukan agar pemenang lelang memperoleh hak yang seharusnya didapat atas pembelian objek lelang yang sudah dimenangkannya tersebut.

@Copyright 2021.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek kebutuhan manusia yang sangat esensial dan memiliki peran penting dalam menjamin keberlangsungan hidup. Hal ini dikarenakan manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah (G. Kartasapoetra, 1985: 1). Pengaturan mengenai tanah di Indonesia sebagai wujud pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu: Tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya; dan Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek hukum yang akan dilakukan, bagi pemerintah untuk menggelar pertanahan (Urip Santoso, 2011:2).

Dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, tanah juga dapat bekerja sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit di bank serta untuk keperluan lain dalam hal jual-beli maupun sewa-menyewa. Begitu pentingnya, kegunaan tanah bagi kepentingan umum bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut (Florianus, S.P Sangsun, 2008: 1). Kredit yang diberikan oleh bank diperlukan adanya jaminan yang dalam bentuk perjanjian aksesoir dengan pemasangan Hak Tanggungan. Kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur debitur yang dimulai dengan perjanjian kredit yang didasarkan pada proses pemberian jaminan atau hipotek dari debitur sebagai peminjam dana (Habib Adjie & Brian Polly Purbawisesa, 2018: 43-46). Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang selanjutnya disebut dengan UUHT). Pengertian hak tanggungan sesuai Pasal 1 ayat (1) UUHT 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, yang memberikan kaitannya dengan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam praktiknya, bank sebagai kreditur lebih memilih menggunakan hak tanggungan untuk dijadikan jaminan atas kredit karena harga tanah yang semakin hari semakin mengalami peningkatan harga. Sehingga bank akan merasa aman jika dikemudian hari debitur cidera janji. Sebagaimana Pasal 6 UUHT, yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil inisiatif dari hasil penjualan tersebut. Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan pemegang hak tanggungan dengan hak pujian dari kreditur-kreditur lainnya (Supriadi, 2010: 200-201). Jadi tanah yang merupakan objek hak tanggungan pada dasarnya dapat beralih kepada pemilik lain karena pelelangan. Peralihan hak atas tanah itu sendiri dapat diartikan sebagai beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya yang dalam hal ini hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (Irene Eka Sihombing, 2005: 56).

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa 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 dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah yang akan dibahas dalam penelitian ini pada lagu hak atas tanah karena lelang. Pasal 41 PP No. 24/1997 menentukan bahwa untuk memindahkan hak dengan lelang maka pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang oleh Pejabat Lelang. Setelah keluarnya risalah lelang, maka pemenang lelang dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah guna mendapatkan perlindungan hukum dan dapat memanfaatkan obyek lelang tersebut. Namun dalam praktiknya pemenang lelang masih belum bisa melakukan hak atas tanah objek lelang yang telah dimenangkannya, sehingga perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan dirasa belum maksimal. Hal ini terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk mengetahui dan meneliti lebih lanjut mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak atas tanah dalam bentuk penulisan dengan judul "PERLIHAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA LELANG".

Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka penulis merumuskan 2 (dua) rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pengaturan tentang hak tanggungan sudah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam lagu hak atas tanah?

2. Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi di dalam hak atas tanah pada pemenang lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif. Jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (Peter Mahmud, 2014: 133). Teknik pengumpulan data dengan studi pustaka dan klarifikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Selanjutnya menggunakan teknik Analisis yang bersifat deduksi.

C. PEMBAHASAN

Pengaturan Hak Tanggungan Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengaturan tentang prosedur lelang hak tanggungan

Hak tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang dibuat dengan akta autentik dan merupakan akta penilaian dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya dengan berobjek tanah maupun segala sesuatu yang ada di atasnya, dan hak utama bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya, serta dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti objek jaminan kemanapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan (Munir Fuady, 2002: 21-22). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak tanggungan merupakan suatu bentuk hak jaminan dalam pelunasan utang yang diberikan oleh debitur sebagai pemberi hak tanggungan kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang dibuat dengan akta autentik dan pekerjaan, dengan objeknya berupa tanah maupun segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang diikuti dengan hak menunjukkan atau memberikan kedudukan utama bagi kreditur tertentu daripada kreditur-kreditur lainnya bilamana debitur cidera janji dalam membayar utang-utangnya, serta memiliki kekuatan eksekutorial bagi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama untuk dijual melalui pelelangan umum.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 ayat (1) menjelaskan tentang pengertian lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara tertulis dan/atau lisan yang meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Selanjutnya pada Pasal 1 ayat (22) mengartikan bahwa pembeli lelang adalah orang atau badan atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Lelang. Dengan demikian lelang dapat diartikan sebagai pembeli lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pemenang lelang. Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, para pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil kendali berdasarkan hasil penjualan tersebut.

Hak menjual berdasarkan pada pemberian janji sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa dalam

Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji diantaranya adalah janji bahwa pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri Hak Tanggungan apabila debitur cidera serta janji yang dijanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek tanggungan adalah haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. Pada hakekatnya kreditur diberikan untuk menjual atas kekuasaan sendiri sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk dijual melalui pelelangan umum atau bisa juga dengan memohon kepada pengadilan untuk mengeksekusi Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan (Andhyka Muchtar, 2014: 25 -26).

Dengan demikian maka pelaksanaan lelang seperti ini merupakan jenis lelang eksekusi, karena berdasarkan Pasal 1 ayat (4) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penetapan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun prosedur pelaksanaan lelang eksekusi yaitu sebagai berikut (<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7020/prosedur-lelang-jaminan-kredit/>, diakses pada tanggal 26 Juni 2021 pukul 20:15 WIB).

a. Pra lelang

Didahului dengan pengajuan penawaran eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dalam hal ini Bank juga dapat meminta penggunaan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta. Selanjutnya KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang. Setelah dokumen-dokumen tersebut dipertimbangkan secara lengkap, maka KPKNL akan menetapkan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank;

1) Bank melakukan Pengumuman Lelang. Dengan syarat Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka diumumkan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman yang dapat dibaca oleh umum atau surat kabar harian. Namun pengumuman yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Tetapi Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, diumumkan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

2) Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

b. Pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang, penawar yang tertinggi disahkan sebagai pemenang lelang pembeli (Sudikno Mertokusumo, 2010: 7). Setiap kali pelaksanaan potensi/pendaftaran atau bahkan gugatan dari debitur/tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan sebuah alternatif lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan mengirimkan anmaning kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan

kewajibannya pada Bank, jika aanmaning tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

Secara hukum pemenang lelang memiliki kepastian dan perlindungan hukum terhadap objek lelang yang sudah dibelinya. Hal ini dibuktikan dengan diterbitkannya risalah lelang sebagai bukti autentik atas lelang tersebut. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (35) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam hal ini risalah lelang merupakan suatu akta autentik yang dapat dipersamakan dengan akta notaris (Rachmadi Usman, 2015:156). Sehingga memenangkan lelang yang telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar harga lelang, bea lelang, uang pelunasan dan pungutan lainnya serta pajak bea perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB), maka pemenang lelang memenangkan lelang. Selain kutipan risalah lelang, pemenang lelang juga mendapatkan kwitansi pembayaran. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

2. Pengaturan pendaftaran peralihan ha katas tanah karena lelang

Dengan dasar risalah lelang sebagai alat bukti yang sempurna, maka pemenang lelang dapat melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang telah dimenangkan menjadi Hak Milik dari Pemenang Lelang. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3 ayat (a) jo Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/1997 menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian suatu dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa download hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian setiap pendaftaran lagu hak atas tanah memiliki prosedur yang berbeda-beda, khususnya pendaftaran hak atas tanah karena lelang. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa streaming hak melalui pemindahan hak dengan lelang dapat dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Pemenang lelang untuk memproses hak atas tanah tersebut harus melakukan prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota yaitu: Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; Pelaksanaan lelang Hak atas Tanah; Permohonan pendaftaran Pemindahan Hak melalui Lelang; Pencatatan Pemindahan hak melalui lelang; Penyerahan Sertifikat Hak atas tanah (Urip Santoso, 2014: 388).

Sebagaimana Pasal 41 PP No. 24/1997 dijelaskan bahwa hanya Peralihan hak lelang dapat didaftarkan jika dinyatakan dibuat dengan kutipan risalah lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Lambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau unit rumah susun baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan mengenai data fisik, dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah dari kantor pertanahan. Keterangan mengenai status tanah yang akan dilelang tersebut dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Maksud SKPT tersebut adalah untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya. Dengan kata lain SKPT tersebut berfungsi sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah yang akan dilelang, SKPT ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu SKPT tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SKPT yang dimaksud selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang. Setelah itu, untuk pendaftaran hak yang diperoleh melalui lelang harus disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan beberapa dokumen. Adapun dokumen-dokumen tersebut diantaranya:

- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah tercatat; atau
2) Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut; atau
3) Jika tanah tersebut belum tercatat, maka bukti surat bukti tertulis mengenai tanah, keterangan saksi, dan/atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah yang akan dinilai oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai kepemilikan tanah tersebut, dan Surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan;
- c. Bukti identitas pembeli lelang;
- d. Bukti pelunasan harga pembelian;
- e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak terutang tersebut.

Berdasarkan data yang dihimpun dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, menunjukkan bahwa beberapa kasus yang menyebabkan lelang tidak dapat melakukan perbuatan hukum berupa hak atas tanah terhadap tanah lelang yang telah dimenangkan (wawancara dengan pegawai sub bagian sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pada 7 Mei) 2021). Hal ini dikarenakan debitur tersebut telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sukoharjo. Debitur telah tidak terjadi suatu tindakan melawan hukum terhadap pelaksanaan lelang tersebut karena menentukan harga lelang di bawah harga (wawancara dengan pegawai sub bagian sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pada tanggal 7 Mei 2021).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut. Adanya gugatan ini menyebabkan tanah yang menjadi objek lelang tersebut berstatus sebagai tanah objek sengketa di Pengadilan. Hal tersebut mengakibatkan pemenang tidak dapat membuat hak atas tanah karena ketika akan melakukan pendaftaran hak, pengajuan tersebut ditolak oleh Kepala Kantor. Sebagaimana ketentuan pada Pasal 45 ayat (1) huruf e Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran atau pembebanan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan.

Mantan debitur sebagai pemilik tanah semula juga mengajukan blokir terhadap tanah objek lelang tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (dengan pegawai sub bagian sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pada tanggal 7 Mei 2021). Mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 126 menjelaskan bahwa pihak yang berkepentingan dapat dicatat dalam buku tanah suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan objek gugatan di pengadilan dengan menyampaikan surat gugatan yang bersangkutan. hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari Catatan dari tanggal pencatatan atau jika pihak yang diminta untuk diminta sebelum waktu tersebut berakhir. Kemudian apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal 126 memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah. Selanjutnya Catatan mengenai perintah sita quo tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali jika eksekusi diikuti dengan putusan sita yang menyatakan bahwa resmi dan berita acaranya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Inilah Pencatatan yang dikenal dengan sebutan Pencatatan Blokir.

Pencatatan blokir telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita. Menurut Pasal 1 ayat (1), blokir atau pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Pasal 3 ayat (3) menjelaskan bahwa hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Proses pendaftaran hak atas tanah lelang ditolak oleh Kantor Pertanahan belum dapat dilaksanakan proses balik nama. Dengan demikian apabila suatu buku tanah ada catatan blokir maka tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, permohonan pencatatan blokir dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum atau penegak hukum sepanjang dalam permohonan pencatatan blokir atas alasan yang jelas dan dilakukan pemeriksaan atas permintaan yang dimaksud. Sepanjang syarat-syarat dalam mengajukan blokir

lengkap dan berdasarkan alasan yang jelas dalam hal ini karena sengketa atas tanah objek lelang maka pemblokiran akan tetap dilakukan oleh Kantor Pertanahan (wawancara dengan pegawai sub bagian sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pada tanggal 7 Mei 2021) . Sehingga pemenang lelang masih belum bisa membuat hak atas tanah karena adanya gugatan dan juga blokir terhadap objek lelang yang sudah dimenangkan tersebut. Pemenang lelang harus menunggu putusan pengadilan yang inkraht/berkekuatan hukum tetap agar dapat mendownload hak atas tanah karena lelang.

Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Pada Pemenang Lelang Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

Beberapa tarikan lelang dalam lagu lagu hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, yaitu:

- a. Adanya suatu gugatan yang diajukan oleh mantan debitur selaku pemilik tanah semula. Alasan ini didasarkan atas rasa ketidakadilan atau kerugian yang dialaminya karena penetapan harga lelang, yang mana harga lelang tersebut di bawah harga pasar. Dengan adanya tuntutan ini tentu juga merugikan pemenang lelang karena selain membutuhkan waktu yang lama juga memerlukan biaya yang cukup besar untuk mengurusnya.
- b. Terjadinya pemblokiran tanah terhadap objek lelang yang dimenangkan oleh pemenang lelang. Adanya pemblokiran ini membuat pemenang lelang terhambat dalam melakukan suatu perbuatan hukum berupa lagu hak atas tanah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa secara de jure maka pemenang lelang belum bisa menyanyikan hak atas tanah/ proses balik nama.
- c. Tidak segeranya mantan debitur sebagai pemilik tanah semula untuk mengosongkan objek lelang yang seharusnya sudah berpindah tangan kepada pihak lain. Jadi dalam hal ini debitur masih berada dan enggan untuk meninggalkan objek lelang yang seharusnya bukan milik debitur lagi. Hal ini menyebabkan pemenang lelang akan mendaftar serta memanfaatkan objek lelang yang telah dimenangkannya.

D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikaji, maka dapat dikatakan sebagai berikut:

- a. Pengaturan hak tanggungan belum sepenuhnya memberikan perlindungan hukum terhadap pelanggaran hak atas tanah yang dimenangkannya. Hal ini karena alasan tertentu berupa gugatan debitur sebagai pemilik tanah semula yang tidak menerima atas penjualan objek tanahnya dengan harga yang tidak sesuai pasar. Sehingga permohonan tersebut menjadikan objek lelang berstatus sebagai tanah sengketa. Dengan demikian Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran tanah yang akan menjadi objek sengketa di Pengadilan. Selain itu debitur juga mengajukan blokir terhadap tanah objek lelang tersebut. Sehingga dalam hal ini tanah yang terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan perbuatan hukum berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka dari itu, pemenang lelang tidak dapat membuat hak atas tanah yang sudah dimenangkannya. Pemenang lelang yang dibutuhkan untuk menunggu putusan pengadilan yang dikraht/

berkekuatan hukum tetap, setelah itu baru bisa pelaksanaan hak atas tanah atau balik nama.

- b. Hambatan yang terjadi dalam hak cipta atas tanah pada pemenang lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yaitu masih adanya gugatan yang diajukan oleh mantan debitur sebagai pemilik tanah asli atas rasa ketidakadilan atau kerugian yang dialaminya karena penetapan harga lelang yang tidak sesuai dengan harga pasar. Kemudian diajukannya blokir tanah oleh mantan debitur sebagai pemilik tanah semula terhadap objek lelang yang telah memenangkan lelang sehingga menyebabkan tidak dapat melakukan hak atas tanah. Maka dapat dikatakan bahwa secara de jure maka pemenang lelang belum bisa menyanyikan hak atas tanah/ balik nama. Selain itu juga karena enggan nya mantan debitur sebagai pemilik tanah semula untuk segera mengosongkan/ meninggalkan objek lelang yang sudah berpindah tangan kepada pihak lain yaitu lelang. Tentu saja hal ini menyebabkan pemenang lelang dapat mendaftar untuk mendaftar serta memanfaatkan objek lelang yang sudah dimenangkan tersebut.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikaji, maka rekomendasi sebagai berikut:

- a. Bagi pemenang lelang, agar menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengikuti proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang dimenangkan. Tanah yang merupakan objek lelang hak tanggungan termasuk benda yang tidak bergerak yang rawan terjadi sengketa.
- b. Bagi Kantor Pertanahan, agar memberikan ketertarikan pada waktu pemblokiran terhadap tanah objek lelang karena tidak ada batasan yang jelas dalam perpanjangan blokir setelah 30 hari berjalan. Ketidakjelasan ini dapat merugikan pemenang lelang. Sehingga peraturan tersebut menurut penulis perlu direvisi/disempurnakan kembali agar tidak ada masalah dalam proses terjadinya blokir tanah.
- c. Bagi Pemerintah, memberikan penegasan peraturan yang spesifik terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Sebagai lembaga legislatif memiliki yang aktif dalam membantu pemenang lelang yang tidak mendapatkan haknya dengan cara membuat atau melakukan kebijakan yang lebih baik yang dapat menjamin kepastian hukum bagi hukum lelang.

DAFTAR REFERENSI

Buku:

- Florianus, S.P Sangsun, 2008, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- G. kartasapoetra, dkk, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2014, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2015, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Siombing, Irene Eka, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2010, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Jurnal dan Publikasi Ilmiah

Andhyka Muchtar, *Eksistensi dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan dalam Kepailitan*, Jurnal Repertorium, Edisi 2, 2014.

Habib Adjie, Brian Polly Purbawisesa, *Legal Protection For The Creditor Related To The Deed Of Unregistered Mortgage Rights*, IOSR Journal of Humanities and Social Science, Vol. 23, Issue 2, 2018.

Internet/Website

Maria Astri Yunita, *Prosedur Lelang Jaminan Kredit*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7020/prosedur-lelang-jaminan-kredit/>, diakses pada tanggal 26 Juni 2021