

**PENTINGNYA SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH
(SKPT) DALAM PROSES LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN**

***THE IMPORTANCE OF LAND REGISTRATION DETAILS (SKPT) IN
AUCTION PROCESS OF EMPLOYEE RIGHTS***

Megawati Nur Putri

Email: megaaurorhaa@gmail.com

Universitas Airlangga

Abstract

The auction is a sale of general public goods by an oral and / or written bid that increases or decreases to achieve the highest price, preceded by the effort of collecting prospective buyers/auctions led by auction officials. The transfer of rights through auction can only be registered if it is proved by auction quotation quotes made by the auction official and at the auction of the object of mortgage, it is very necessary a certificate issued by the National Land Agency (BPN) in which the auction object is based on a written request from the Head of the Auction Office. The certificate in question is the Land Registration Certificate (SKPT). Land Registration Certificate is very important in the auction process of Mortgage Rights because it is a much needed requirement. In the certificate of registration the land explains the physical data and juridical data as well as the identity of the object of Mortgage Rights that will be in the auction and also to know the last condition of the status of the land. Function of Land Registration Certificate as the latest source of information on the right to land or Property Owned Up Unit Flats to be auctioned. Auction conducted without a Certificate of Land Registration then the auction is invalid and legally flawed, and the result is null and void. Because auction officials are prohibited from auctioning the object of Mortgage Rights if not equipped with Land Registration Certificate (SKPT).

Keywords: Auction; Auction Object Rights; CertificateLand Registry

Abstrak

Lelang merupakan suatu penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran secara lisan dan/atau tertulis yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang. Peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang dan pada lelang objek hak tanggungan sangat diperlukan surat keterangan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana obyek lelang itu berada berdasarkan adanya permintaan tertulis dari Kepala Kantor Lelang. Surat keterangan yang dimaksud adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini sangat penting dalam proses lelang objek Hak Tanggungan karena merupakan persyaratan yang sangat dibutuhkan. Di dalam Surat keterangan pendaftaran tanah tersebut

menerangkan mengenai data fisik dan data yuridis juga identitas dari objek Hak Tanggungan yang akan di lelang dan juga untuk mengetahui kondisi terakhir dari status tanah tersebut. Fungsi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dilelang. Lelang yang dilakukan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah maka lelang tersebut tidak sah dan cacat hukum, dan akibatnya adalah batal demi hukum. Karena pejabat lelang dilarang melakukan lelang objek Hak Tanggungan bila tidak dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Kata Kunci: *Lelang; Lelang Objek Hak Tanggungan; Surat Keterangan Pendaftaran Tanah*

PENDAHULUAN

Hak tanggungan adalah suatu jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas. Pada pelaksanaan Hak Tanggungan dikenal Debitur (pemberi hak tanggungan) dan Kreditur (penerima hak tanggungan), dimana keduanya mempunyai syarat-syarat yaitu Debitur (pemberi hak tanggungan), barang yang menjadi objek Hak tanggungan tersebut tidak boleh digunakan tanpa persetujuan Kreditur (penerima hak tanggungan) sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalihan fungsi. Sedang Kreditur (penerima hak tanggungan) memerlukan adanya penilaian terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap status serta reputasi dari Debitur (penerima hak tanggungan). Selain itu dikenal

objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas¹.

Pada dasarnya, sebagaimana maksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini sesuai dengan makna lelang² yaitu sebagai suatu lembaga hukum yang mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif.

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan. Jakarta. 2005, h210.

²Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, *Lelang* adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang, serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan.

Landasan Hukum mengenai lelang atau eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana dalam pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya lelang atau eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 (dua) cara³ yaitu:

1. Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, (UUHT), yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b *juncto* Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan bahwa rumusan Pasal 14 ayat (2) UUHT secara jelas menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Melalui penjualan secara lelang, seorang pembeli akan terjamin kepastian hukumnya atas kepemilikan obyek lelang

³<http://zamuji.blogspot.com/2012/12/12pelaksanaan-lelang-objek-hak-tanggungan.html>.

atas tanah tersebut, karena setiap pelaksanaan lelang akan diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan secara lelang, sehingga dengan alat bukti risalah lelang tersebut hak kepemilikan atas obyek lelang atas tanah akan jatuh kepada pihak pemenang lelang, meskipun belum secara sempurna mendapat hak atas tanah tersebut, karena hak atas tanah tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, untuk memperoleh legitimasi yang sempurna. Hal tersebut sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah (*recht kadaster*) bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka harus dibuktikan dengan adanya alat bukti yang dihasilkan dari proses pendaftaran yang berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah⁴ yang terdiri atas Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Data dan keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

⁴Sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Artinya apabila mendapat kekeliruan dalam sertifikat tersebut maka masih dimungkinkan untuk dikoreksi melalui pembatalan. J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Lakbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, h 26.

Pada lelang objek hak tanggungan sangat diperlukan surat keterangan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana obyek lelang itu berada berdasarkan adanya permintaan tertulis dari Kepala Kantor Lelang. Surat Keterangan yang dimaksud adalah Surat Keterangan Tanah (SKT) atau lebih dikenal sebagai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Fungsi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai hak atas tanah yang akan dilelang. Keterangan ini sangat penting bagi pejabat dari kantor lelang untuk memperoleh keyakinan dan kepastian tentang objek lelang. Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang⁵.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sangat penting bagi pejabat lelang untuk memperoleh keyakinan tentang objek lelang karena di dalam surat keterangan itu disebutkan secara lengkap tempat dimana objek lelang tersebut, serta identitas dari pemilik tanah dan bangunan, dan catatan tanah tersebut apakah dalam status sengketa atau dalam status sitaan. Disinilah pentingnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam proses lelang sehingga mutlak adanya.

Kepala kantor pertanahan dapat mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dimaksud selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja atau 7 (tujuh) hari kalender setelah diterimanya permintaan dari kepala kantor lelang. Apabila Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak keluar pada waktu lelang, maka lelang tetap di jadwalkan tetapi lelang langsung dinyatakan berakhir, karena persyaratan dari lelang tersebut tidak lengkap. Apabila kemudian persyaratan lelang sudah terpenuhi maka bank selaku pihak kreditur bisa mengajukan lelang kembali/ulang paling lama 60 hari setelah lelang pertama. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) akan kadaluarsa setelah pemenang lelang dinyatakan berhak atas tanah dan bangunan tersebut, tetapi apabila tidak adanya pemenang dalam lelang, maka Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tersebut akan kadaluarsa dalam jangka waktu 6 bulan setelah dikeluarkannya.

Kewajiban adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari kantor pertanahan setempat adalah mutlak adanya, karena lelang tanpa dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), maka lelang tersebut adalah cacat hukum dan akibatnya adalah batal demi hukum. Tanggung jawab Pejabat Lelang yang melelang obyek hak tanggungan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), maka pejabat lelang tersebut

⁵Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, jakarta 2010, h 389.

dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa penggantian kerugian atas dasar karena kelalaiannya mengakibatkan pihak lain menderita kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan diatas dapat dirumuskan penelitian sebagai berikut:

1. Mengapa dalam lelang Hak Tanggungan harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)?
2. Bagaimanakah keabsahan pelelangan objek Hak Tanggungan tanpa dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)?

METODE

Tipe Penelitian

Penelitian hukum (*legal research*) adalah menemukan adakah aturan hukum sesuai norma dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta adakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya aturan hukum) atau prinsip hukum⁶. Tipe penelitian yang digunakan untuk membahas permasalahan ini adalah penelitian normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isi hukum yang dihadapi.

Penelitian yang didasarkan pada pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek permasalahan.

Pendekatan Penelitian

Dalam penulisan tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani⁷. Bagi penulis pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.

Kemudian dalam pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang

⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 60.

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, h 93.

dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi⁸.

Selain itu peneliti menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.⁹

Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim¹⁰. Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya. Bahan hukum primer yang digunakan, sebagai berikut:

1. *Burgerlijk Weetboek*
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);

3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT);
4. *Vendu Reglement* (Peraturan Penjualan Di Muka Umum di Indonesia) Stb. 1908 No. 189;
5. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Stb. 1908 No. 190;
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.

Sedangkan bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan artikel dari media masa yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dengan metode yang digunakan dalam menyusun tesis.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penulisan tesis ini, pengumpulan data dilakukan dengan melakukan studi dokumen-dokumen yang ada dan terkait dengan obyek pembahasan dan obyek penelitian, melihat kondisi yang terjadi dengan apa yang seharusnya

⁸*Ibid*, h 95.

⁹*Ibid*, h 119.

¹⁰*Ibid*, h 141.

berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menganalisa kondisi tersebut kemudian melakukan pencatatan atas permasalahan untuk dapat ditarik suatu kesimpulan. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau kepustakaan (*library research*). Metode ini bertujuan untuk mengumpulkan bahan/dokumen yang relevan dengan isu hukum atau permasalahan yang akan dibahas.

Analisis Bahan Hukum

Menganalisis permasalahan yang ada dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus, dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, yang kemudian diimplemetasikan pula permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Dalam Lelang Objek Hak Tanggungan

Pengertian Lelang dapat ditemukan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* yang saat ini masih berlaku, menurut pasal tersebut lelang adalah suatu penjualan barang di muka

umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang¹¹. Secara yuridis istilah lelang dikenal sebagai “Penjualan di Muka Umum” dipergunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam *vendu reglement*. Ketentuan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* memberikan batasan penjualan di muka umum, yaitu sebagai berikut:

Penjualan umum (openbare verkoping) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun 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.

¹¹Sutarjo, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri Dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum Yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan, 1995, h. 22.

Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, lelang memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu *pertama*, fungsi privat dan *kedua*, fungsi publik. Fungsi privat lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat. Sementara itu, fungsi publik lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara. Di samping itu, dalam fungsi publik ini, lelang juga memiliki fungsi *budgeter*, yang berkaitan dengan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) yang berasal dari bea lelang dan uang miskin serta pajak lain yang terkait dengan jual beli barang melalui lelang.

Untuk mewujudkan hasil lelang diperlukan pelaksanaan lelang yang efisien, adil, terbuka dan akuntabel. Untuk memenuhi hal tersebut, setiap pelaksanaan lelang harus selalu memperhatikan asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akutabilitas.

Pada proses lelang terdapat 3 (tiga) tahapan lelang yaitu, Pra Lelang, Pelaksanaan Lelang, dan Pasca Lelang, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) masuk kedalam prosedur tahapan Pra Lelang sehingga harus dilengkapi sebagai dokumen untuk mengajukan permohonan lelang. Apabila Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tidak ada maka tidak dapat terjadi proses lelang.

Jenis lelang juga dapat dilihat dari aspek objek lelang atau barang atau benda

yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan lelang jenis ini dibedakan atas lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah, tanah pekarangan dan bangunan dengan apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain¹².

Lelang atau penjualan dimuka umum merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak atas tanah. Menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Lelang yang dimaksud disini adalah lelang hak atas tanah, atau biasa disebut dalam praktik "lelang tanah". Secara yuridis yang dilelang adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan dari lelang hak atas tanah adalah supaya pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Jaminan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, berupa hak atas tanah, dalam Pasal 1 angka 1 didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

¹²Salim, H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h 245-246.

tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), menyebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis jaminan kebendaan yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Jika dilihat dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 UUHT dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian.

Dalam pelaksanaan lelang barang jaminan berupa hak atas tanah, diperlukan adanya surat keterangan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota dimana obyek lelang itu berada berdasarkan adanya permintaan tertulis dari Kepala Kantor Lelang. Surat Keterangan yang dimaksud adalah Surat Keterangan Tanah (SKT) atau lebih dikenal sebagai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) mengenai tanah yang akan dilelang dapat diterbitkan baik atas tanah-tanah yang sudah terdaftar maupun untuk tanah yang dibebani hak serta yang tidak dibebani hak jaminan dan juga atas tanah yang dokumen-dokumen kepemilikannya tidak dikuasai tetapi harus dijual sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, seperti dalam hal lelang sita pajak, lelang sita *conservatoir beslag*, dan sebagainya.

Surat keterangan pendaftaran tanah ini menjadi syarat formal dalam pelaksanaan lelang karena untuk mengetahui kondisi terakhir status tanah tersebut. Fungsi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dilelang.

Surat permohonan lelang harus diajukan secara tertulis oleh penjual atau pemilik barang yang akan melakukan penjualan barang secara lelang kepada Kepala Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang,

disertai dokumen persyaratan lelang yang sesuai dengan jenis lelangnya.

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang wajib meneliti dan mengecek kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, maka Kepala Kantor Lelang wajib meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Badan Pertanahan Nasional mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ini bukan surat bukti kepemilikan sesuatu hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum. SKPT ini hanya menerangkan hal-hal yang berkaitan dengan bidang tanah dimaksud terutama yang tercatat dalam dokumen atau riwayat yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

Masa berlaku SKPT hanya dalam hitungan jam, hari, minggu, bulan, namun dapat juga dalam hitungan tahun, artinya pada hari ini, jam 09.00 atas suatu bidang tanah hak diterbitkan SKPT, tetapi pada jam 09.45 hari itu juga terjadi jual beli atas tanah yang bersangkutan di hadapan Pejabat Lelang. Tentu saja SKPT tersebut secara material sudah tidak berlaku lagi karena data atau informasi yang tertera di atasnya sudah tidak benar lagi, meskipun secara formal jual

beli tersebut belum didaftar (dibalik-nama) di Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal ini pengecekan atau pemeriksaan mengenai tanah yang akan dilelang sangat penting untuk mengetahui kelengkapan persyaratan dalam proses pelelangan, karena bila Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tidak ada maka tidak dapat terjadi proses lelang dan kalau SKPT nya tidak dikelurakan oleh Kantor Pertanahan setempat harus melalui Pengadilan TUN.

Dalam proses lelang objek Hak Tanggungan diharuskan menggunakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), karena SKPT ini menjadi syarat formal dalam pelaksanaan lelang karena untuk mengetahui kondisi terakhir status tanah tersebut, sesuai dengan undang-undang dan peraturan tentang lelang.

Keabsahan Pelelangan Objek Hak Tanggungan Tanpa Dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Hak Tanggungan adalah merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Jika dilihat dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 UUHT dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian.

Peralihan hak milik atas tanah salah satunya dilakukan melalui lelang. Proses lelang dilakukan yaitu calon pembeli harus menaruh deposit sejumlah uang yang disyaratkan minimal 1 hari sebelum pelaksanaan lelang. Kemudian melakukan penawaran. Calon pembeli yang melakukan penawaran tertinggi yang akan dinyatakan sebagai pemenang lelang dan berhak untuk memiliki tanah dan bangunan tersebut sesuai harga yang telah ditentukan. Setelah dibayarkan harga yang ditetapkan, diikuti dengan pembayaran pajak penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), maka pembeli tersebut akan memperoleh akta Risalah Lelang, yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Akta Risalah lelang ini sama fungsinya dengan akta Jual Beli yang biasa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada proses jual beli biasa.

Lelang atau penjualan dimuka umum merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak tersebut. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, haruslah dibuktikan dengan suatu bukti peralihan hak. Dalam peralihan hak melalui lelang, bukti peralihan hak tersebut

dituangkan dalam suatu risalah lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 32:

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam proses lelang sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang objek lelang dan status dari tanah yang akan dilelang. SKPT merupakan salah satu persyaratan yang sangat penting di dalam proses pelelangan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya, dengan kata lain SKPT berfungsi sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah yang akan dilelang.

Lampiran untuk permohonan hak atas tanah, di samping Surat Ukur (SU) atas tanah yang dimohon, yang tidak kalah penting adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). SKPT di maksud menerangkan tentang data fisk dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan. SKPT ini bukan surat bukti kepemilikan sesuatu hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum. SKPT ini hanya menerangkan hal-hal yang berkaitan dengan bidang tanah dimaksud terutama

yang tercatat dalam dokumen atau riwayat yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) difungsikan hanya untuk Keperluan Lelang, dan sebelum pelaksanaan lelang atas obyek hak tanggungan baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, maka Kepala Kantor Lelang meminta keterangan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang tersebut.

Keharusan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan adalah wajib dan mutlak, dan hal ini diperlukan untuk *validitas* serta menghindari terjadinya pelelangan yang tidak jelas objeknya. Keharusan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan adalah termasuk prosedur PraLelang.

Adanya syarat bahwa pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat, menurut penulis bermakna bahwa lelang tanpa dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), maka lelang tersebut adalah tidak sah yang berakibat cacat hukum dan batal demi hukum. Dengan demikian, SKPT sangat penting adanya karena sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai

tanah yang akan dilelang oleh karena itu SKPT tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan sehingga SKPT dalam proses lelang mutlak adanya. Hal ini sejalan dengan asas-asas dalam lelang yaitu: asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

Pejabat Lelang yang melelang obyek hak tanggungan tanpa dilengkapi persyaratan yang wajib, dalam hal ini Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) maka pejabat lelang tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa penggantian kerugian atas dasar karena kesalahannya atau kelalaiannya mengakibatkan pihak lain menderita kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat, karena lelang tanpa dilengkapi dengan SKPT, maka lelang tersebut tidak sah yang berakibat cacat hukum dan batal demi hukum. Tanggung jawab Pejabat Lelang yang melelang obyek hak tanggungan tanpa surat keterangan pendaftaran tanah, maka Pejabat lelang tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa penggantian kerugian atas dasar karena kelalaiannya

mengakibatkan pihak lain menderita kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana pasal 1365 BW.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

1. Karena di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menjelaskan mengenai data fisik dan data yuridis dari suatu objek tanah yang akan di lelang, dan juga untuk mengetahui status terakhir dari tanah yang akan di lelang.
2. Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat, karena lelang tanpa dilengkapi dengan SKPT, maka lelang tersebut tidak sah yang berakibat cacat hukum dan batal demi hukum.

Rekomendasi

1. Seharusnya dalam proses lelang objek Hak Tanggungan Pejabat Lelang harus betul-betul mengecek mengenai kelengkapan persyaratan tanah yang akan dilelang, salah satunya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang merupakan syarat penting dalam proses lelang. Agar tidak terjadi lelang yang tidak jelas objeknya.

Seharusnya Pejabat Lelang tidak melakukan lelang atas tanah yang tidak memiliki Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atau yang tidak dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi. 2005.*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan. Jakarta.

Hartanto, Andy. 2009.*Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Lakbang Mediatama, Yogyakarta.

Santoso, Urip. 2010.*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Marzuki, Peter Mahmud. 2014.*Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Sutarjo. 1995. *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri Dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum Yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan.

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

Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang

<http://zamuji.blogspot.com/2012/12/12pelaksanaan-lelang-objek-hak-tanggungan.html>.