

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS
PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK SEHINGGA BALIK NAMA
TIDAK DAPAT DIPROSES**

(Studi Kasus Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT.BTN)

Roulina Lingga, Gunawan Widjaja

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

roulina.lingga@gmail.com

Abstrak

Pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya dengan berdasarkan risalah lelang, dan mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada BPN dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru, kemudian hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang. Tesis ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) untuk mendapatkan kesimpulan yaitu akibat hukum terhadap pemenang lelang melalui eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat memiliki objek lelang yaitu tidak dapat melakukan balik nama dan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional. Perlindungan hukum kepada pemenang lelang melalui eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat memiliki objek lelang melalui gugatan dan dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pembatalan blokir dengan melampirkan Putusan Pengadilan kepada Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: Lelang, Pemblokiran, Sertipikat Hak Milik

Abstract

The auction winner has legal certainty over the auction goods he bought based on the minutes of the auction, and has the right to register his land rights with the National Land Agency in the context of changing the name from the old owner to the new owner, then the ownership rights are transferred completely to the auction winner. This thesis uses a normative legal research method (library) to get a conclusion, namely the legal consequences for the auction winner through the execution of mortgages who cannot own the object of the auction, namely they cannot transfer names and register land to the National Land Agency. Legal protection to the auction winner through the execution of mortgage rights who cannot own the object of the auction through a lawsuit and can file a lawsuit against the law (PMH) to cancel the block by attaching a Court Decision to the National Land Agency.

Keywords: Auction, Blocking, Certificate of Ownership

A. Latar Belakang

Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan.¹ Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris akan memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan secara sengaja agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang. Dalam prakteknya benda tak bergerak seperti tanah yang sering mengalami permasalahan dalam Peralihan haknya melalui lembaga lelang. Secara yuridis, yang dilelang dalam hal ini adalah hak atas tanah.²

Pada saat seseorang dinyatakan sebagai pemenang lelang, pada saat tersebut terjadinya dengan sendirinya bentuk pengikatan dari jual beli lelang tersebut. Dimana harus memenuhi unsur unsur dalam Pasal 1457 KUHP, yaitu pemenang lelang sebagai pembeli wajib melunasi pembayaran sebesar jumlah penawaran yang telah ditetapkan dan pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dilelang kepada orang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang. Pemenang lelang atau pembeli lelang ialah orang, badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.³

Setelah objek lelang tersebut telah terjual maka pemenang/ pembeli lelang melakukan kewajiban-kewajibannya sebagai pemenang lelang. Pemenang/ pembeli lelang juga berhak mengambil alih aset atau objek lelang yang telah ia beli yang dapat dibuktikan dengan akta Risalah Lelang. 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. Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak

¹Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 383.

²Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 6.

³Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, PMK No. 27/PMK.06/2016, Pasal 1 angka 22.

tanahnya pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru.⁴

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.⁵ 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.

Namun, dalam praktek penjualan barang secara lelang tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala dalam pelaksanaannya, salah satunya pembeli lelang tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena adanya gugatan atas eksekusi objek hak tanggungan berupa gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pembeli lelang, sehingga eksekusi objek lelang hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Masalah terjadi ketika pemenang lelang hendak melakukan balik nama pada objek hak tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang. Pihak debitur tersebut memohon kepada BPN untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak milik tersebut. Pemblokiran sertifikat hak tanggungan artinya pemohon meminta agar BPN tidak mengizinkan dilakukannya tindakan hukum apapun terhadap sertifikat tersebut. Dengan demikian, sertipikat hak tanggungan tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun sehingga pemenang lelang tidak dapat melakukan balik nama maupun menguasai objek lelang.

Namun demikian, masih saja terjadi sengketa pertanahan yang saat ini menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah. Hal ini disebabkan karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat ternyata belum menjamin kepastian hukum pemiliknya. Terlebih lagi dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa berhak dapat menggugat pihak yang

⁴Budi 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.

⁵M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1994), hlm. 187.

namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke pengadilan umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pihak yang berkeberatan tersebut dapat memohonkan pencatatan dalam buku tanah atau lebih dikenal dengan istilah pemblokiran tanah atau pencatatan blokir. Hal ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sebagai langkah pengamanan berupa pencegahan/ penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut oleh kantor pertanahan sampai adanya putusan yang tetap dari pengadilan. Dengan demikian, tanah tersebut tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau lain sebagainya serta tidak dibebani dengan sewa menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, Perumusan masalah yang dikemukakan mengenai akibat hukum terhadap pemenang lelang melalui eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat memiliki objek lelang dan perlindungan hukum kepada pemenang lelang melalui eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat memiliki objek lelang.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif (kepuustakaan),⁶ dengan metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue aproach*) dan pendekatan kasus (*case aproach*).⁷ Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif merupakan prosedur penelitian yang dilakukan dengan cara pengamatan dan pengelompokan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan ataupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

C. Pembahasan

1. Akibat Hukum Terhadap Pemenang Lelang Melalui Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Memiliki Objek Lelang

⁶Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm. 19.

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana. 2008), hlm. 29.

Dalam penelitian ini, fakta hukum mengenai pelaksanaan lelang sebagaimana pada Putusan Perkara Nomor 151/Pdt/2019/PT.Btn jo Putusan Perkara Nomor 905/Pdt.G/2017/PN.Tng bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal Kantor Pusat Operasional Bintaro yang beralamat di Ruko Pasar Modern Bintaro Jaya Blok A No. 21-22 Jl. Sudirman Bintaro Jaya Sektor 7 Kota Tangerang Selatan, Banten, yang telah menjual secara lelang sebidang tanah dan Bangunan dengan bukti hak Serifikat Hak Milik Nomor 1372/Poris Plawad Indah seluas 103 M2 yang terletak di Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Propensi Banten, tercatat atas nama Merry Amerina melalui KPKNL Tangerang dengan surat lelang nomor : 472/WKN/06/KNL.02/2016.

Alasan hukum dilakukannya lelang atas sebidang tanah dan Bangunan dengan bukti hak Serifikat Hak Milik Nomor 1372/Poris Plawad Indah, yaitu:

1. Sesuai Perjanjian Kredit Nomor: 041/BTR/KMK/IV/15 tertanggal 29 April 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 323/2015 tanggal 25 Mei 2015, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1372/Poris Plawad Indah in casu obyek perkara yang dijadikan barang jaminan hutang suami Merry Amerina (Debitur) kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal (Kreditur), telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Tergugat I sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 4624/2015 tanggal 18 Juni 2015;
2. Hubungan hukum yang terjadi dalam perkara ini, telah disepakati perjanjian kredit oleh dan antara PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal selaku kreditur dengan Boy Yuric Avinto (suami Merry Amerina) selaku debitur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 041/BTR/KMK/IV/15 tanggal 29 April 2015, telah mendapat fasilitas kredit dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan atas fasilitas kredit tersebut, Boy Yuric Avinto (suami Merry Amerina) atas persetujuan Merry Amerina/istri Debitur telah menyerahkan jaminan tanah dan bangunan dengan bukti milik berupa SHM No. 1372, atas

nama Merry Amerina, dengan luas 103 m², yang terletak di Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Propinsi Banten;

3. Merry Amerina/istri Debitur telah menyetujui objek perkara a quo sebagai jaminan kredit yang diajukan oleh Boy Yuric Avinto (suami Merry Amerina) kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal, maka seyogyanya tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan perkara a quo ini;
4. Sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 1097/Ket-36.71.300.7/XI/2016 tanggal 23 November 2016, diketahui bahwa SHM No. 1372/Poris Plawad Indah in casu obyek perkara, tercatat atas nama Nyonya Merry Amerina;
5. Oleh karena Boy Yuric Avinto (suami Merry Amerina) selaku Debitur tidak dapat membayar angsuran hutang kreditnya sampai batas waktu yang telah ditentukan, maka kepada yang bersangkutan Boy Yuric Avinto (suami Merry Amerina) telah diberikan peringatan secara tertulis oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal sebanyak 3 (tiga) kali, yakni Surat Peringatan (SP) Pertama Nomor: 492/U/BTR/Kredit/XII/2015 tanggal 15 Desember 2015, SP Kedua No. 010/U/BTR/Kredit/I/2016 tanggal 13 Januari 2016, dan SP Ketiga Nomor: 077/U/BTR/Kredit/II/2016 tanggal 17 Februari 2016;
6. Pelelangan ini telah diberitahukan kepada Boy Yuric Avinto (suami Merry Amerina) selaku Debitur oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal dengan surat No. 222/UBIN/LEG/XII/2016 tanggal 23 Desember 2016 dan telah diumumkan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal melalui surat kabar harian Tangerang Selatan Pos yang terbit tanggal 23 Desember 2016 sebagai pengumuman ulang dari pelaksanaan lelang terakhir tanggal 20 Desember 2016;
7. Sesuai Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal tertanggal 21 Desember 2016, dinyatakan bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal menjamin serta membebaskan KPKNL Kota Tangerang dari segala gugatan dan tuntutan hukum yang timbul akibat pelelangan tersebut. Pelaksanaan lelang atas obyek perkara a quo pada

tanggal 30 Desember 2016, telah memenuhi asas publisitas karena telah diumumkan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal melalui Surat Kabar Harian “Tangsel Pos” yang terbit pada hari Jum’at, tanggal 23 Desember 2016;

Akibat hukum atas pelaksanaan lelang, tidak hanya berlaku bagi pemenang lelang namun juga terhadap penjual lelang yaitu terjadinya peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang, dimana penjual lelang tidak lagi memiliki kekuasaan lagi atas objek lelang. Hal ini terkait dengan ketentuan dalam hukum jual beli dimana penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.⁸

Dalam penelitian ini, dijelaskan mengenai akibat hukum terhadap pemenang lelang melalui eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat memiliki objek lelang yaitu tidak ada kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui lelang mengenai tidak dapat melakukan balik nama dan pendaftaran tanah atas objek lelang yang dibeli untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah berdasarkan jual beli objek lelang. Menurut penulis, mengenai kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil.

Berdasarkan ketentuan di atas maka pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat menguasai objek lelang setelah dilaksanakannya kewajiban-kewajiban sebagai pemenang lelang. Kewajiban tersebut seperti ditentukan dalam Pasal 22 Vendu Reglement dan Pasal 75 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan. Apabila pemenang lelang belum

⁸R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Aditya Bakti, 1995), hlm. 9.

melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai objek.

Hak pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jaminan lelang. Sertifikat tanah yang diterbitkan dan diatur oleh Badan Pertanahan Nasional merupakan bentuk dari jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya bahwa seseorang merupakan pemilik yang sah atas suatu objek tanah dan/atau bangunan. Dasar hukum yang dipakai Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah terletak dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di mana dalam Pasal 19 ayat (1) menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Adapun peraturan pemerintah yang mengatur secara khusus tentang prosedur pendaftaran tanah terletak pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jika dalam transaksi jual beli secara umum, bukti otentik dari adanya jual beli atas sebuah bidang tanah adalah akte jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dalam transaksi jual belimelalui lelang, bukti otentik tersebut berupa Kutipan Risalah Lelang yang dibuatoleh Pejabat Lelang dari KPKNL yang berada di bawah naungan Kementerian Keuangan.

Adapun dasar hukum pemindahan dengan lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Permasalahan yang umumnya terjadi dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah melalui lelang adalah adanya blokir atas tanah baik permohonan perorangan maupun terdapat sengketa atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan. Hal ini berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk menolak pendaftaran

peralihan hak atas tanah apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.

Bagian penjelasan tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, tidak memuat penjelasan lebih lanjut tentang sengketa seperti di pengadilan seperti apakah yang dapat menyebabkan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh BPN terhadap permohonan yang dilakukan oleh pembeli lelang. Praktek yang umumnya terjadi adalah setiap sengketa atas sebuah objek tanah yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat dan telah dicatatkan dalam buku tanah pada BPN, akan menyebabkan BPN melakukan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah baik melalui akta PPAT maupun kutipan risalah lelang.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah baru dapat dilakukan setelah tanah yang menjadi objek sengketa atas sebuah perkara telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berpihak kepada pemohon peralihan hak. Hal ini menjadi celah hukum bagi para debitur yang keberatan atas eksekusi hak tanggungan dari objek jaminan miliknya dengan cara melakukan gugatan perdata melalui pengadilan negeri setempat dan mendaftarkannya ke BPN setempat untuk dicatatkan di dalam buku tanah sehingga secara tidak langsung memberikan intimidasi kepada calon peserta lelang untuk membeli objek jaminan tersebut karena kelak pemenang lelang akan mengalami penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang sampai dengan diperolehnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang berpihak kepada pemenang lelang ataupun kreditur.

Dalam Putusan Perkara Nomor 151/Pdt/2019/PT.Btn jo Putusan Perkara Nomor 905/Pdt.G/2017/PN.Tng, diketahui bahwa pihak Merry Armenia telah melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1372/Poris Plawad Indah sehingga berakibat pihak Bambang Irawanto sebagai Pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 556/2016 tertanggal 30 Desember 2016, tidak dapat menguasai atau memiliki atas tanah dan bangunan seluas 103 m² yang terletak di Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota

Tangerang, Propinsi Banten. Hal ini, berakibat tidak dapat melakukan pendaftaran tanah atas objek lelang yang dibeli untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah melalui penjualan objek lelang.

2. Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang Melalui Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Memiliki Objek Lelang

Dalam penelitian ini, fakta hukum terkait permasalahan dalam penjualan objek lelang berdasarkan Putusan Perkara Nomor 151/Pdt/2019/PT.Btn jo Putusan Perkara Nomor 905/Pdt.G/2017/PN.Tng,

Bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal Kantor Pusat Operasional Bintaro yang beralamat di Ruko Pasar Modern Bintaro Jaya Blok A No. 21-22 Jl. Sudirman Bintaro Jaya Sektor 7 Kota Tangerang Selatan, Banten, yang telah menjual secara lelang sebidang tanah dan Bangunan dengan bukti hak Serifikat Hak Milik Nomor 1372/Poris Plawad Indah seluas 103 M2 yang terletak di Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Propinsi Banten, tercatat atas nama Merry Amerina melalui KPKNL Tangerang dengan surat lelang nomor: 472/WKN/06/KNL.02/2016 kepada Bambang Irawan sebagai pemenang lelang. Atas dasar Risalah Lelang yang diperoleh oleh Pemenang Lelang/Pembeli maka pembeli melakukan pengecekan sertifikat Ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang, Pemenang Lelangmendapat keterangan bahwa sertifikat tersebut telah di blokir oleh Merry Armenia (istri debitur), sehingga proses Balik Nama sertifikat tidak dapat di proses/dilakukan dan terhadap objek agunan tersebut atau fisik agunan tersebutdebitur tidak dapat menguasai.

Selain permasalahan tersebut di atas, diketahui bahwa pihak Bambang Irawanto sebagai pemenang lelang diturut sertakan sebagai pihak Tergugat III dalam gugatan pembatalan eksekusi lelang oleh pihak Pejabat Lelang dari KPKNL Kota Tangerang berdasarkan Putusan Perkara Nomor 151/Pdt/2019/PT.Btn.

Terhadap hal ini, pihak pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang yang diperoleh oleh Pemenang Lelang/Pembeli membutuhkan perlindungan hukum terkait tidak dapat menguasai atau memiliki objek lelang berupa tanah dan

bangunan seluas 103 m² yang terletak di Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Propinsi Banten. Konsep perlindungan hukum yang dimaksud disini yaitu memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Karena sifat sekaligus tujuan hukum menurutnya adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.⁹ 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.¹⁰

Dalam penelitian ini, upaya perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif yang dapat diberikan kepada Bambang Irawanto yang tidak dapat memiliki objek lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 556/2016 tertanggal 30 Desember 2016, sebagai berikut:

1. Upaya preventif

Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak pemenang lelang sebelum mengikuti proses lelang dan sesudah dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu:¹¹

- a. Mendapatkan informasi mengenai letak objek lelang dan segala kondisinya pada pengumuman lelang dan menyesuaikan faktanya di lapangan.
- b. Mencari informasi yang sejelas-jelasnya diluar informasi dari instansi perbankan sebagai pemohon lelang mengenai silsilah dan kronologis benda yang akan dilelang, apakah benda tersebut dalam kondisi kosong atau masih dalam penguasaan termohon lelang eksekusi.

Penjelasan di atas, ketika objek lelang atas jaminan hak tanggungan akan dilakukan pelelangan dan pemenang lelang telah ditetapkan, tentunya

⁹Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

¹⁰*Ibid.*

¹¹Robby Adrian, *Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi Atas Barang Tidak Bergerak*, Jurnal Hukum Edisi IV/2014, hal 8.

pemenang lelang tidak akan mengalami hambatan untuk menguasai objek lelang tersebut. Untuk menghindari adanya kemungkinan-kemungkinan gugatan dari pihak lain maka ada baiknya jika objek lelang sebelum dilakukan penjualan lelang, perlu dilakukan kembali pengecekan ulang atau istilah dalam pertanahan “cek bersih” untuk lebih memastikan bahwa objek lelang benar-benar tidak dalam sengketa dan dibuktikan dengan surat bebas silang sengketa

Bagi pemenang lelang landasan dasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli yang dilakukan melalui lelang adalah asas-asas lelang, dimana salah satunya adalah asas akuntabilitas yang penerapannya dalam hal kepastian hukum. Adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang adalah sebagai suatu perwujudan dari keseimbangan antara pelbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain.¹² Kepastian hukum merupakan suatu tuntutan dengan keharusan adanya peraturan-peraturan, dan juga merupakan suatu kategori tersendiri serta tidak bersumber pada ideal maupun kenyataan meskipun adalah tidak mudah untuk menyatukan antara ideal dan kenyataan itu.¹³ Pelaksanaan perlindungan hukum serta kepastian hukum diwujudkan terhadap peserta lelang yang mana harus mendapatkan haknya untuk memiliki objek lelang setelah dinyatakan menjadi pemenang lelang.

Selain itu, peran pejabat lelang dalam melaksanakan kewajibannya untuk membuat akta risalah lelang disetiap pelaksanaan lelang yang dilakukan pada tempat kedudukannya harus sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan dalam peraturan lelang (VR) bahwa risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan. Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

2. Upaya Represif

¹²Salbiah, Materi Pokok Pengetahuan Lelang, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004), hlm. 14.

¹³Maria S.W. Sumardjono, “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, “Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 1

Permasalahan yang sudah terjadi dalam hal ini adalah Pihak Merry Amerina telah melakukan pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 1372/Poris Plawad Indah seluas 103 M2 atas nama Merry Amerina sehingga pihak Bambang Irawanto sebagai pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 556/2016 tertanggal 30 Desember 2016. Selain melakukan pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 1372/Poris Plawad Indah seluas 103 M2 tersebut, pihak Merry Amerina juga mengajukan gugatan pembatalan Risalah Lelang Nomor: 556/2016 tertanggal 30 Desember 2016 ke Pengadilan Negeri sampai dengan Pengadilan Tinggi.

Dalam penelitian ini, upaya perlindungan represif yang dapat dilakukan setelah diketahui adanya pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 1372/Poris Plawad Indah seluas 103 M2 atas nama Merry Amerina, sebagai berikut:

- a. Mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat tanpa harus melalui gugatan

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”.

Selanjutnya setelah 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.

- b. Mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Pemohon Blokir dan Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pencatatan blokir

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara mengenai akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Sesuai Pasal 1365, KUHPerdara perbuatan melawan hukum atau “*onrechtmatige daad*” diartikan secara sempit, hanya mengenai perbuatan yang langsung melanggar suatu peraturan hukum.¹⁴ Perbuatan melawan hukum dalam arti luas sebagai berbuat tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau yang bertentangan dengan

¹⁴Kartono Muljadi, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam KUHPerdara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2007), hlm. 28.

kesusilaan atau dengan kepatutan dalam masyarakat terhadap diri atau benda orang lain.¹⁵

Mengenai kerugian yang dialami pihak Bambang Irawanto sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 556/2016 tertanggal 30 Desember 2016, yaitu tidak dapat melakukan balik nama dan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional dikarenakan adanya pemblokiran objek lelang yang merupakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1372/Poris Plawad Indah seluas 103 M2 atas nama pihak Merry Amerina.

Ketentuan pemblokiran tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang menyatakan “pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan”.

Upaya yang dapat dilakukan untuk menghapuskan blokir atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1372/Poris Plawad Indah seluas 103 M2 atas nama pihak Merry Amerina sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak Bambang Irawanto mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Pemohon Blokir dan Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pencatatan blokir. Hal ini, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menyatakan bahwa “catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum, hapus apabila ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan”.

Sesuai fakta di lapangan sebagaimana diketahui bahwa berdasarkan hasil Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang telah menyatakan menolak gugatan pembatalan eksekusi lelang melalui jual beli yang dilakukan oleh Bambang Irawanto. Hasil Putusan Majelis Hakim ini,

¹⁵Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 23.

dimana dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa eksekusi lelang melalui jual beli ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk memberikan perlindungan bagi pihak pemenang lelang melalui jual beli tersebut, pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal (kreditur) dapat melakukan pembukaan blokir yang dilakukan oleh Mery Amerina di Badan Pertanahan Nasional dengan cara membuat Surat Pembukaan Blokir dengan melampirkan Putusan Pengadilan pada Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri) dan tingkat banding (Pengadilan Tinggi) yang telah dilegalisir. Kemudian pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat Universal (kreditur) membantu pihak Bambang Irawanto sebagai pemenang lelang melalui jual beli untuk kepengurusan balik nama ke nama pemenang lelang di Badan Pertanahan Nasional.

D. Kesimpulan

1. Akibat hukum terhadap pemenang lelang melalui eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat memiliki objek lelang yaitu tidak ada kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui lelang walaupun telah dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, sehingga tidak dapat melakukan balik nama dan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional atas objek lelang yang dibeli untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah berdasarkan jual beli objek lelang.
2. Perlindungan hukum kepada pemenang lelang melalui eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat memiliki objek lelang melalui perlindungan represif yaitu mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat tanpa harus melalui gugatan dan dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada pemohon blokir dan Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pencatatan blokir, memberikan surat permohonan buka blokir dengan melampirkan Putusan Pengadilan kepada Badan Pertanahan Nasional.

E. Daftar Pustaka

- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 383.
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 6.
- Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, PMK No. 27/PMK.06/2016, Pasal 1 angka 22.
- 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.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1994), hlm. 187.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm. 19.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana. 2008), hlm. 29.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Aditya Bakti, 1995), hlm. 9.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.
- Robby Adrian, *Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi Atas Barang Tidak Bergerak*, Jurnal Hukum Edisi IV/2014, hal 8.
- Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004), hlm. 14.
- Maria S.W. Sumardjono, “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, “Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 1
- Kartono Muljadi, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam KUHPperdata*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2007), hlm. 28.
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 23.