JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK

Reza Andi Pangestu

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Jl. Kaliurang Km. 14,5 Krawitan, Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55548. Indonesia

Email: rezaandipangestu@gmail.com

Abstract

The auction winner has legal certainty regarding the auction items that have been purchased or won in the auction process and can register to change the name of the land certificate to the National Land Agency to become the new owner, so that ownership rights are completely transferred to the auction winner. The method used is a normative legal research method to obtain conclusions regarding the validity of blocking the auction object and protection for the auction winner who can file a lawsuit in the form of an unlawful act regarding the cancellation of the block and attach the court decision to the National Land Agency.

Keywords : Auction, Blocking, Certificate of Ownership

Abstrak

Pemenang lelang memiliki kepastian hukum atas barang lelang yang telah dibeli atau dimenangkan dalam proses pelelangan serta dapat melakukan pendaftaran untuk balik nama atas sertifikat tanah pada Badan Pertanahan Nasional menjadi pemilik baru, sehingga hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang. Metode yang digunakan ialah metode penelitian hukum normatif untuk mendapatkan kesimpulan mengenai keabsahan pemblokiran objek lelang dan perlindungan bagi pemenang lelang yang dapat melakukan gugatan berupa perbuatan melawan hukum atas pembatalan blokir dan melampirkan putusan pengadilan kepada Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: Lelang, Pemblokiran, Sertifikat Hak Milik

A. Pendahuluan

Lelang merupakan suatu perjanjian yang termasuk jual beli dalam sistem *civil law* dan *common law*. Lelang mulai dikenal di Indonesia pada tahun 1908 yang diatur dalam *Vendu Reglement*. Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau

secara lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.[1]

Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang-barang yang dilaksanakan di depan orang banyak dan dipimpin oleh pejabat lelang dengan berdasarkan penawaran yang tertinggi sebagai pembeli barang lelang, cara penawaran harga tersebut dilakukan secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.[2] Adapun yang menjadi dasar daripelaksanaan lelang, yaitu:[3]

1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 diubah dengan *Staatsblad* 1941:3).
2. Peraturan Pemerintah Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 diubah dengan *Staatsblad* 1930:85).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk lelang.

Pranata lelang memiliki dua fungsi dalam prosesnya. Fungsi privat adalah wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat, sedangkan fungsi publik pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan asset negara.[4] Lelang sebagai lembaga hukum memiliki fungsi untuk menciptakan nilai suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan atas pemilik barang dimungkinkan melakukan penjualan lelang.[5]

Penjualan secara lelang memiliki kelebihan karena bersifat *build in control*, objektif, kompetitif serta autentik. *Bulid in control* merupakan sifat lelang yang harus diumumkan terlebih dahulu serta dilaksanakan di hadapan

[1] Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
[2] M. Marwan dan Jimmy P. 2009. Kamus Hukum: Dictonary of Law Complete Edition, Reality Publisher, Surabaya, hlm. 403.
[3] Ngadijarno,F.X. Badan Lelang, Teori dan Praktek, Departemen Keuangan Republik Indonesia. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008, hlm. 8.
[4] Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2016, hlm. 27.
[5] Irfan, Musakkir, Anwar Borahima, Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan, Pasca Unhas, hlm. 1.

JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

umum, pelaksanaan lelang dilakukan dibawah pengawasan umum dan semenjak lelang diumumkan apabila terdapat pihak yang merasa keberatan dapat mengajukan *verzet*. Hal ini dapat dilakukan untuk menghindari terjadinya berbagai penyimpangan. Kelebihan lelang secara objektif dilaksanakan secara terbuka serta tidak ada prioritas di antara pembeli lelang yang diberikan hak dan kewajiban yang sama.

Hubungan hukum yang muncul dari para pihak dalam proses pelaksanaan lelang ialah hubungan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli dimana pihak penjual mengiatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar barang tersebut.[6]

Kelebihan secara kompetitif yang ada pada pelaksanaan lelang untuk menciptakan mekanisme penawaran dengan persaingan bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga tercapainya harga yang wajar sesuai dengan keinginan penjual. Kelebihan secara autentik yang menghasilkan risalah lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai alat bukti telah dilaksanakannya penjual sesuai dengan prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai alat bukti bagi pembeli yang digunakan untuk proses balik nama.[7]

Pelaksanaan lelang terdapat beberapa asas-asas yang tercantum didalamnya pada proses pelaksanaanya, antara lain:

1. Asas Keterbukaan menghendaki seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang.
2. Asas Keadilan memiliki arti bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan.
3. Asas Kepastian hukum Asas ini menghendaki dalam pelaksanaan lelang menjamin terciptanya perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.

[6] Ridwan Khairandy, Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 467.

[7] 4 Rachmadi Usman, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2017, hlm. 26

4. Asas Efisiensi asas ini menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat serta biaya yang relative lebih murah.
5. Asas Akuntabilitas menghendaki supaya dalam pelaksanaan lelang di-pertanggungjawabkan oleh pejabat lelang, penjual serta pembeli.[8]

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harga pada saat yang bersamaan dilakukan secara tunai. Pemenang lelang sepenuhnya menjadi pemilik dan berhak untuk menguasai dan menikmati objek tersebut. Sejak saat itu pembeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibelinya atau untuk melakukan balik nama. Pemenang lelang yang telah memperoleh risalah lelang memiliki hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada BPN dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru.[9]

Hubungan hukum dalam lelang ialah hubungan jual beli. Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, dimana pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, sedangkan pembeli melakukan pembayaran harga barang sesuai dengan yang telah disepakati.

Pada saat terjadinya kata sepakat semenjak itu perjanjian jual beli telah mengikat para pihak. Perjanjian jual beli memiliki karakter *konsensual obligatoir*. Perjanjian sudah melahirkan kewajiban dan hak bagi para pihak. Penjual wajib dan terikat untuk melakukan pembayaran. Walaupun sudah terjadi perjanjian jual beli, tetapi tidak berarti bahwa pembeli telah menjadi pemilik barang yang bersangkutan karena terjadi kata sepakat yang melahirkan perjanjian harus diikuti dengan proses penyerahan (*levering*).[10]

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Sertifikat adalah tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sesuai dengan data yang

[8] Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Indonesia, Al' Adl, Volume V Nomor 10, 2013, hlm. 49-51

[9] Budi Harsono, Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah, Bandung, 1983

[10] Ridwan Khairandy, Perjanjian Jual Beli, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 31.

JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

ada dalam surat ukur beserta buku tanah. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak memiliki atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah, sedangkan data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak dan hak pihak lain serta yang membebaninya.[11]

Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam bukti kepemilikan, oleh karena itu sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai Lokasi dari tanah, batas serta luas tanah dan memberikan kepastian hukum mengnai hak milik atas tanah. Kepastian hukum yang diberikan berupa perlindungan hukum atas nama yang dicantumkan dalam sertifikat dari gangguan pihak lain serta menghindari terjadinya sengketa atas tanah tersebut.[12]

Nilai sertifikat yang begitu tinggi dalam masyarakat, tidak mengherankan apabila begitu banyak sengketa sertifikat yang diperkarakan di pengadilan. Dalam hal terjadinya sengketa tanah yang telah bersertifikat, maka untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sebenarnya, maka pengadilan harus memutuskan. Putusan pengadilan mempunyai kekuatan berlaku untuk dilaksanakan sejak putusan itu mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan merupakan hasil akhir untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sebenarnya dari para pihak yang berperkara.[13]

Pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah merupakan tugas pokok PPAT. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[14]

Pemenang lelang secara hukum memiliki kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya dengan adanya risalah lelang adalah berita acara lelang yang merupakan landasan autentik penjualan lelang, berita acara lelang

[11] Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 30.
[12] Ibid, hlm 31
[13] ibid
[14] ibid

memuat semua peristiwa yang terjadi pada proses penjualan lelang. Pemenang lelang yang telah mendapatkan risalah lelang memiliki hak untuk mendaftarkan hak tanahnya kepada BPN untuk melakukan balik nama dari pemilik lama kepada pemilik baru (pemenang lelang). Hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang setelah memenuhi segala syarat dalam pelaksanaan lelang.[15]

Berita acara lelang atau risalah lelang wajib untuk dibuatkan oleh Pejabat Lelang sesuai dengan Pasal 35 *Vendu Reglement* bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya selama penjualan untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Risalah lelang merupakan autentifikasi dari penjualan lelang, berita acara lelang harus berisi mengenai semua peristiwa yang terjadi dalam lelang. Pasal 1 angka 32 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah lelang merupakan berita acara elaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai ketentuan pembuktian sempurna. Risalah lelang memiliki 3 macam dalam melakukan kekuatan pembuktian, antara lain:

1. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya
2. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada risalah lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang
3. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang tersebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.[16]

Pejabat lelang merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan secara khusus untuk melaksanakan lelang, kemudian pejabat lelang wajib untuk membuat risalah lelang yang berisikan berita acara pelaksanaan lelang yang

[15] M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm. 187.
[16] F.X. Ngadijarno, Nunung Laksito, dan isti Indri Listiani , Op. Cit, hlm. 158

JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

menjadi akta autentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang sesuai dengan jabatannya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan proses pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah yang telah dimenangkan dalam lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian normatif yang mengkaji studi dokumen yang menggunakan data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan pendapat para ahli. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual.

a. Pendekatan Perundang-undangan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi mengenai isu hukum yang sesuai pada penelitian ini.
b. Pendekatan Konseptual ialah pendekatan yang mempelajari padangan-pandangan serta doktrin dalam ilmu hukum yang sesuai dengan konsep dan asas yang terkait pada penelitian ini.

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Keabsahan Proses Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Dimenangkan Dalam Lelang

Pasal 499 KUHPerdata menyatakan bahwa kebendaan adalah tiap-tipa benda dan tiap-tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik. Benda merupakan segala sesuatu yang dapat dikuasai oleh subjek hukum dengan hak milik, baik berupa benda berwujud (barang) maupun benda tidak berwujud yaitu hak. Benda memiliki makna yang sangat luas tidak hanya sebagai barang yang berwujud, akan tetapi juga mengenai benda yang tidak berwujud berupa hak-hak tertentu dari seseorang.[17]

[17] Riky Rustam, Loc. Cit, hlm. 184

Kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan mendapatkan perlindungan hukum yang sangat tinggi seperti yang diatura dalam Undang-Undang, berdasarkan Pasal 10 ayat 1 UU HT pemberian HT didahului dengan janji untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Hal ini bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang.

Pasal 3 PMK menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, hal ini menjelaskan bahwa adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang, kemudian dibuatkan Risalah Lelang yang menjadi akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna. Berita acara lelang berisikan tentang semua hal yang terjadi pada saat pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Ketika risalah lelang terbit pada saat itu juga peralihan hak milik dari pihak penjual dalam hal pihak bank beralih kepada pembeli lelang.

Pasal 12 PMK secara tidak langsung telah memberikan asas kepastian hukum terhadap pembeli/pemenang lelang. Pejabat lelang sebelum melaksanakan lelang harus menganalisa persyaratan lelang secara cermat dan teliti. Keabsahan objek lelang datur dalam Pasal 16 ayat 1,2 dan 3 menyatakan bahwa adanya asas kepastian hukum terhadap pembeli atau pemenang lelang yang telah ditetapkan.

Prosedur yang telah ditentukan dalam PMK mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana proses pelelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor telah memenuhi ketentuan sebagaimana mestinya. Pada tahap pra lelang penjual yang melakukan penjualan barang memalui lelang harus mengajukan surat permohonan lelang beserta syarat-syarat untuk mengikuti pelelangan sesuai dengan ketentuan KPKNL, sedangkan pelelangan dalam Balai Lelang harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II beserta dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis objek dan meminta jadwal untuk dilaksanakan lelang oleh Balai Lelang.

JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

Kegiatan lelang harus dilakukan oleh Pejabat Lelang yang harus memenuhi ketentuan atas barang berupa tanah melengkapi SKT/SKPT (Surat Keterangan Tanah atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari BPN setempat. Apabila ada tanah yang belum didaftarakan Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada penjual untuk meminta Surat Keterangan Pertanahan dari Lurah atau Kepala Desa. Objek lelang berupa tanah yang telah dilengkapi SKT dari BPN, maka Pejabat Lelang menjamin legalitas objek lelang sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

Pada tahapan Pasca lelang yang sudah ada pembeli sebagai pemenang lelang, maka objek lelang yang dijual melalui lelang adalah objek yang sah dan dapat dialihkan kepada pemenang lelang. Proses lelang merupakan jual beli yang didasarkan pada Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara kreditor dan pembeli lelang termasuk dalam katergori perjanjian karena adanya hak dan kewajiban dari para pihak yang harus dipenuhi.[18]

Perjanjian harus memiliki kekuatan yang mengikat sehingga ada syarat-syarat yang harus di penuhi dalam membuat perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang mentepakan bahwa syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Sepakat untuk mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata ini memiliki syarat subjektif dan objektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif yang memuat para subjek untuk membuat perjanjian sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berisikan objek dalam perjanjian.

syarat pertama yang berisikan mengenai sepakat untuk mengikatkan diri dimana para pihak dalam membuat perjanjian ialah pihak bank (kreditor) dan pembeli lelang haruslah mencapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan tanpa adanya paksaan, penipuan dan kekhilafan. Syarat

[18] Subekti. *Loc. Cit.*

kedua mengenai kecakapan untuk membuat suatu perikatan sesuai dengan Pasal 1330 KUHPerdata yang menyatakan pihak mana saja yang dapat melakukan perjanjian dan harus cakap hukum, sedangkan yang dikatakan tidak cakap ialah orang yang belum dewasa dan orang dibawah pengampuan (cacat, gila, pailit dll).

Syarat ketiga yang berisikan suatu hal tertentu ialah dalam membuat perjanjian harus adanya objek yang jeals dalam perjanjian tersebut. Syarat keempat yang berisikan suatu sebab yang halal dalam hal perjanjian tidak boleh adanya suatu sebab yang dilarang oleh ketentuan Undang-Undang serta nilai-nilai yang ada dalam masyarakat dan menggangu ketertiban umum. Apabila keempat syarat ini telah terpenuhi maka perjanjian yang dibuat sudah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Pemenang lelang yang merupakan pembeli dari barang yang telah dilelang memiliki itikad baik dan membayar lunas sesuai prosedur tanah yang menjadi objek lelang, sehingga mendapatkan peralihan hak milik objek lelang dan pemenang lelang sebagai pemilik baru memiliki hak tertinggi hak milik yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan dapat dilindungi secara hukum. Pasal 20 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pemblokiran sertifikat tanah hak milik merupakan tindakan administrasi oleh Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan pembekuan pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan dan persitiwa hukum, oleh karena itu pemblokiran ini harus diteliti terlebih dahulu bagaimana cara pemblokirannya. Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.[19]

Adapun syarat untuk melakukan pemblokiran sertifikat di BPN yang diatur dalam Pasal 6 Permen ATR/BPN No. 13 Tahun 2017, yaitu:[20]

[19] https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah-lt5a6e858b613b3/ diakses pada tanggal 18 Juni 2024

[20] https://www.99.co/id/panduan/blokir-sertifikat-tanah/ diakses pada tanggal 18 Juni 2024

JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

1. Formular permohonan yang memuat pernyataan mengenai persetujuan bahwa pencatatan pemblokiran hapus apabila jangka waktunya berakhir.
2. Fotokopi identitas pemohon atau kuasanya dan surat kuasa asli apabila dikuasakan.
3. Fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum (Apabila pemohon badan hukum).
4. Keterangan mengenai nama pemegang hak, jenis hak, nomor, luas dan letak tanah yang dimohonkan blokir.
5. Bukti setor penerimaan negara bukan pajak mengenai pencatatan blokir.
6. Bukti hubungan hukum antara pemohon dengan tanah, yang meliputi surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing PTUN, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan.
7. Buku nikah, Kartu Keluarga atau Purusan Pengadilan mengenai perceraian atau keterangan waris dalam hal permohonan blokir tentang sengketa harta bersama dalam perkawinan atau pewarisan.
8. Putusan pengadilan berkenaan dengan utang piutang atau akta perjanjian perikatan jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar-menukar yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dalam hal permohonan blokir tentang perbuatan hukum.

Syarat yang sudah dipersiapkan untuk megajukan pemblokiran sertifikat tanah, selanjutnya cara yang harus ditempuh yaitu:[21]

1. Pemohon mendatangi loket untuk mengajukan permohonan pencatatan pemblokiran kepada petugas lalu menyerahkan dokumen persyaratan.
2. Petugas akan melakukan pemeriksaan terkait kelengkapan persyaratan.
3. Apabila persyaratan belum lengkap, maka pemohon diminta untuk melengkapi terlebih dahulu berkas yang kurang lengkap.
4. Selanjutnya berkas yang telah lengkap maka pemohon dapat membayar biaya untuk pengkajian dan pencatatan.

[21] *Ibid*

5. Petugas akan menerima berkas permohonan dan menyerahkan bukti pembayaran kepada pemohon.
6. Pemohon dapat menunggu proses pengkajian dan pencatatan blokir sertifikat tanah sekitar 1 sampai 3 hari kerja.

Proses pemblokiran sertifikat tanah berdasarkan Pasal 5 ayat 1 mensyaratkan bahwa pemohon yang mengajukan pemblokiran pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam pemilik tanah perorangan maupun badan hukum. Adanya ketentuan ini maka hanya pemenang lelang selaku pemilik tanah yang sah untuk mengajukan pemblokiran tanah bukan pemilik semula.

Permohonan pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan debitor sebelum diajukan kepada BPN merupakan pemblokiran yang tidak sah secara hukum dan tidak dapat dilaksanakan karena kepemilikan sertifikat hak milik telah beralih kepada kreditor dengan adanya janji untuk memberikan jaminannya berupa sertifikat hak milik kepada kreditor.

Pemblokiran sertifikat hak milik yang dilaksanakan oleh BPN juga tidak sah secara hukum karena mengajukan pemblokiran harus disertai dengan adanya sertifikat asli untuk bukti kepemilikan. Sertifikat hak milik yang berada di tangan kreditor, sehingga BPN melakukan kesalahan dalam menganalisis kelengkapan dokumen dari pemohon blokir. BPN melakukan perbuatan melawan hukum karena menyetujui permohonan pembelokiran dan mengakibatkan adanya kerugian bagi pemenang lelang yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan lelang.

Berdasarkan SEMA No. 589/PAN.2/54/P.09/SK.Perd tanggal 28 Desember 2009 menyatakan bahwa blokir tidak dapat dilaksanakan apabila sertifikat hak milik masih dibebani hak tanggungan, apabila pemblokiran hendak dilakukan maka sertifikat tersebut harus di roya terlebih dahulu. SEMA tersebut memperkuat bahwa proses blokir yang dilaksanakan tidak sah secara hukum. Status kreditor pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditor preferen yang mempunyai hak mendahulu karena sifat piutangnya oleh undang-undang. Itulah sebabnya, sekalipun terdapat gugatan lelang tetap dapat dilanjutkan karena hak kreditor preferen adalah didahulukan dan Surat Hak Tanggungan tersebut memiliki irah-irah yang bersifat eksekutorial.

JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik

Proses pemblokiran tidak dapat dilaksanakan secara hukum, berdasarkan pada Yurisprudensi MA tanggal 26 Desember 1968 Nomor 251K/Sip/1958 terkait pada perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah, maka pembeli beritikad baik harus diberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan adanya upaya untuk melindungi kepentingan untuk bertindak dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut.[22]

Itikad baik dalam melakukan perjanjian dapat dibagi menjadi tiga bentuk perilaku para pihak dalam perjanjian, yaitu:

1. Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataanya.
2. Para pihak tidak boleh mengambik keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak.
3. Para pihak mematuhi kewajibannya dan berprilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegad diperjanjikan.[23]

Hukum tidak dapat mengikuti perkembangan zaman yang begitu cepat begitu juga peraturan-peraturan yang hanya mengatur keadaan pada saat itu saja oleh karena itu harus adanya itikad baik dari para pihak yang membuat perjanjian. Asas itikad baik merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan berritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak. Asas ini mengajarkan bahwa hidup bermasyarakat, pihak yang beritikad baik harus dilindungi.[24]

Pasal 548 KUHPerdata menyatakan bahwa tiap-tiap kedudukan berkuasa yang beritikad baik, memberi pengakuan hak-hak atas keberadaan yang dikuasai, sebagai berikut:

---

[22] Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 121

[23] Ismijati Jenie, Itikad Baik Sebagai Asas Hukum, Pascasarjana UGM, Yogyakarta, 2009, hlm. 23.

[24] *Ibid*

1. Dianggap sebagai pemilik barang sementara, sampai saat abrang itu dituntut kembali di muka Hakim.
2. Memperoleh hak milik atas barang karena lewat waktu.
3. Menikmati segala hasilnya sampai saat barang itu dituntut kembali dimuka hakim.
4. Mempertahankan besitnya bila ia diganggu dalam memegangnya atau dipulihkan kembali besitnya bila ia kehilangan besitnya.

Perjanjian jual beli yang dilakukan antara bank dan pembeli lelang yang telah sepakat mengenai kondisi objek lelang dan harga yang telah disepakati. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Pemenang lelang yang beritikad baik berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdata menyatakan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatt persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan dan Undang-Undang. Kedua belah pihak seharunysa memiliki itikad baik dalam membuat perjanjian dan tidak merugikan pihak lain.

Pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus menjalankan berdasarkan rasa kepercayaan, pihak yang membuat perjanjian didasarkan dengan itikad baik seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, oleh karena itu pembeli lelang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum terkait objek lelang yang telah ia menangkan pada saat dilakukannya lelang.

Perlindungan hukum untuk pemenang lelang yang terjadinya pemblokiran sertifikat hak milik, dimana peralihan hak mengenai hak atas tanah karena adanya risalah lelang yang dibuatkan oleh Pejabat Lelang yang menjamin adanya legalitas mengenai subjek lelang.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 menyatakan bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap itu tidak mengikat, sehingga

JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

putusan yang bertentangan itu tidak dapat digunakan untuk alasan dibatalkannya lelang yang diletakkan sita atau blokir. Kecuali langkah yang dilakukan ialah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang.

Proses jual beli lelang menimbulkan akibat hukum bagi penjual untuk memenuhi kewajibannya akrena timbulnya pemblokiran ketika pembeli lelang dan bank telah melakukan perjanjian lelang. Apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya dalam lelang yang sah secara hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan pengosongan terhadap objek lelang yang telah dimenangkan.

Ketentuan Pasal 12 PMK secara tidak langsung memberikan asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang, karena sebelum melaksanakan lelang seorang Pejabat Lelang harus menganalisa dokumen lelang terlebih dahulu. Pasal 67 PMK memberikan perlindungan hukum kepada pemilik objek dan penjual atas pelunasan jual beli dalam lelang.

Perjanjian jual beli lelang mengakibatkan penjual wajib menyerahkan dokumen asli (sertifikat hak milik) kepada pejabat lelang sebelum dilaksanakannya lelang, maka pemenang lelang menjadi pemilik yang sah atas barang yang dibeli, sehingga perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang atas pemblokiran sertifikat hak milik dalam KUHPerdata menyatakan bahwa jika itikad baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian akan mendapatkan perlindungan hukum.

Vendu Reglement mengatur hak pemegang lelang eksekusi hak tanggungan yang terkait dengan peralihan obyek lelang yang menyatakan bahwa pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan kutipan risalah lelang yang digunakan sebagai akta jual beli untuk melakukan balik nama objek yang dimenangkan dalam lelang.

Risalah lelang bukan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang karena adanya klausa yang merugikan pemenang lelang, karena adanya pemblokiran yang dilakukan secara tidak sah secara hukum sehingga pemenang lelang dapat meminta untuk dihapuskannya pemblokiran terhadap objek lelang yang telah dimenangkan. Oemenang lelang dapat melakukan gugatan kepada

pihak BPN untuk mendapatkan hak miliknya karena pemblokiran yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.

E. Penutup

1. Proses pemblokiran oleh BPN bukanlah tindakan yang sah secara hukum dikarenakan pada saat pengajuan pemblokiran itu harus disertai dengan sertifikat asli untuk bukti kepemilikan. Permohonan pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan oleh debitor dalam hal ini pemilik tanah sebelumnya yang diajukan kepada BPN merupakan pemblokiran yang tidak sah secara hukum dan tidak dapat dilaksanakan karena kepemilikan sertifikat hak milik telah beralih kepada kreditor dengan adanya janji untuk memberikan jaminannya berupa sertifikat hak milik kepada kreditor. BPN telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyetujui adanya permohonan pemblokiran dan mengakibatkan kerugian yang diderita oleh pemegang lelang. Berdasarkan SEMA Nomor 589/PAN.2/54/O.09/SK.Perd tanggal 28 Desember 2009 yang menyatakan bahwa blokir tidak dapat dilaksanakan apabila sertifikat hak milik masih dibebani hak tanggungan, apabila pemblokiran hendak dilakukan sertifikat harus di roya terlebih dahulu.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang lelang yang beritikad baik atas pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan oleh debitor diatur dalam KUHPerdata, *Vendu Reglement*, HIR, PMK Nomor 27/PMK.06/2016 serta Yurisprudensi Putusan MA. Pasal 200 ayat 10 dan 11 HIR menyatakan bahwa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah demi hukum, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan ke Pengadilan Lelang untuk melakukan pengosongan objek lelang. Risalah lelang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang. Dalam hal ini pemenang lelang juga dapat meminta dihapuskan blokirnya karena blokir tersebut tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan dan menggugat pihak BPN untuk mendapatkan hak miliknya tersebut karena

JURNAL HUKUM EGALITAIRE
E-ISSN: 3025-3713

BPN telah melakukan pemblokiran sertifikat yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dan telah merugikan pemenang lelang.

F. Daftar Pustka

Buku

Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Budi Harsono, Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah, Bandung, 1983.

Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, Liberty, Yogyakarta, 2013.

M. Marwan dan Jimmy P, Kamus Hukum: Dictonary of Law Complete Edition, Reality Publisher, Surabaya, 2009

M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Gramedia, Jakarta, 1994

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

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

Ridwan Khairandy, Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia, UII Press, Yogyakarta, 2017

Riky Rustam. Hukum Jaminan. Uii Press. Yogyakarta. 2017.

Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983,

Subekti. Hukum Perjanjian. Intermasa. Jakarta. 2007.

Skripsi/Tesis

Irfan, Musakkir, Anwar Borahima, Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Yang Beritikad Baik Terhadap Lelang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan, Pasca Unhas, hlm. 1

Ismijati Jenie, Itikad Baik Sebagai Asas Hukum, Pascasarjana UGM, Yogyakarta, 2009.

Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm. 52.

Jurnal

Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Indonesia, Al' Adl, Volume V Nomor 10, 2013, hlm. 49-51

Internet

https://balindo.com/sukarela-baru/prosedurlelang

https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah-lt5a6e858b613b3/

https://www.99.co/id/panduan/blokir-sertifikat-tanah/

https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah-lt5a6e858b613b3/