

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN  
TANAH DALAM LELANG EKSEKUSI OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**

**(Jurnal Ilmiah)**

**Oleh  
Agung Kurniawan  
1112011018**

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar  
**SARJANA HUKUM**

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara  
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2017**

**Judul Skripsi** : **KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN  
PENDAFTARAN TANAH DALAM LELANG  
EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN**

**Nama Mahasiswa** : **AGUNG KURNIAWAN**

**Nomor Pokok Mahasiswa** : 1112011018

**Bagian** : Hukum Administrasi Negara

**Fakultas** : Hukum

**MENYETUJUI**  
1. Komisi Pembimbing



**Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196506221990031002



**Ati Yuniati, S.H., M.H**  
NIP. 197806292005012001

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara



**Upik Hanjidah, S.H., M.H**  
NIP 196006061987032012

## ABSTRAK

### KEDUDUKAN HUKUM SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH DALAM LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN

Oleh

**Agung Kurniawan, FX. Sumarja, Ati Yuniati,**

Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung

Jalan Prof. Dr. Soemantri Brojonegoro No.1 Bandar Lampung, 35145

HP 082281074154

Email : agungawan95@gmail.com

Lelang barang jaminan berupa hak atas tanah dan bangunan, diperlukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dimana obyek lelang itu berada berdasarkan adanya permintaan tertulis dari Kepala Kantor Lelang. Kewajiban untuk meminta SKPT diatur dalam Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3). PP 24/1997.

Permasalahannya adalah: (1) Bagaimanakah Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan? (2) Mengapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menjadi salah satu dokumen yang harus dipenuhi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan?

Pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif dan empiris. Jenis data yang digunakan adalah data primer, dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan studi lapangan dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan penelitian diketahui bahwa (1) Kedudukan SKPT dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan adalah wajib dan mutlak. (2) SKPT diperlukan untuk *validitas* serta menghindari terjadinya pelelangan yang tidak jelas objeknya. SKPT dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan sangat penting adanya, karena termasuk prosedur PraLelang.

Perlu dilakukan penelitian berdasarkan data fisik dan yuridisnya sebelum lelang dilakukan.

Kata Kunci : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Lelang, Hak Tanggungan

## I. PENDAHULUAN

Kata tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 UUPA mengatur, bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga “tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya”.<sup>1</sup>

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga

penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya”.

Hak Tanggungan adalah suatu jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam terlaksananya Hak Tanggungan dikenal pemberi (debitur) dan penerima (kreditur) Hak Tanggungan, dimana keduanya mempunyai syarat-syarat yaitu pemberi Hak Tanggungan, barang yang menjadi objek Hak tanggungan tersebut tidak boleh digunakan tanpa persetujuan kreditur sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalihan fungsi, sedangkan 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. Selain itu dikenal objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas.<sup>2</sup>

Hak Tanggungan memerlukan adanya penilai terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap bonadifitas serta reputasi dari debitur. Selain itu dikenal objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas. Seperti yang tercantum pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Jual beli secara lelang tidak kalah efisien dengan jual-beli secara umum, karena pelaksanaan lelang

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Djambatan. Jakarta. 2005. hlm. 18.

---

<sup>2</sup>*Ibid... hlm. 210.*

dilakukan pada hari, jam/pukul, dan tempat tertentu dalam 1 (satu) waktu, yang biasanya dilakukan di dan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) atau Balai Lelang.

Landasan hukum hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, dimana dalam Pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya atau penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 cara<sup>3</sup>:

a. Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT

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.

b. Lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 Ayat (2)

Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Melalui penjualan secara lelang, seorang pembeli akan terjamin kepastian hukumnya atas kepemilikan obyek lelang tersebut, karena dari 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 akan jauh kepada pihak pemegang lelang, meskipun belum secara sempurna mendapat hak atas tanah tersebut, karena hak atas tanah dan

bangunan tersebut harus didaftarkan, guna memperoleh legitimasi yang sempurna akan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

KPKNL dalam lelang objek hak tanggungan harus meminta dokumen yang berhubungan dengan tanah dan bangunan yang akan dilelang, hal ini penting karena dokumen aset menjadi dasar/landasan "*transfer of ownership*" (perpindahan kepemilikan).

Dokumen-dokumen yang diperlukan adalah:

- 1) Salinan/copy perjanjian kredit;
- 2) Salinan/copy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
- 3) Salinan/copy bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- 4) Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- 5) Serta surat keterangan pendaftaran tanah dari BPN.

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) yang mengenai hal ini diatur dalam PP 10/1961 pada Pasal 21 yang kemudian dengan dikeluarkannya PP 24/1997 sebagai pengganti dari PP 10/1961, maka mengenai kewajiban untuk meminta surat keterangan yang dimaksud selanjutnya diatur dalam Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3).

SKPT mengenai tanah yang akan dilelang dapat diterbitkan baik atas tanah-tanah

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

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.

Dalam hal tanah dan bangunan yang akan dilelang, apabila belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat maka Kepala KPKNL meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan dan berdasarkan Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa, Kepala KPKNL meminta SKPT ke Kantor Pertanahan setempat.<sup>4</sup>

Lelang terbagi menjadi dua macam yaitu lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 meliputi lelang putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas obyek yang akan dilelang. Tidak demikian dengan halnya lelang eksekusi. Dalam lelang eksekusi hak tanggungan misalnya yang memindahkan haknya adalah kreditor pemegang HT. Lelang eksekusi dilaksanakan di Kantor Lelang Negara. Lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta menurut ketentuan Keputusan Menteri Keuangan tanggal 25 Januari 1996 No 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang. Walaupun lelang dilaksanakan oleh suatu Balai Lelang Swasta, penyelenggaraannya wajib dilakukan dihadapan pejabat dari Kantor Lelang Negara.<sup>5</sup>

Pelelangan terhadap harta kekayaan debitur dapat dilakukan di kantor lelang menurut peraturan lelang (stb.1908 no. 189 jo stb.1940 no 56, stb.1941 no. 3), setelah lebih dahulu diletakan sita eksekusi. Seperti yang tercantum pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/2010, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Berdasarkan dari hal tersebut diatas maka peneliti berminat untuk melakukan penelitian dengan judul Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan permasalahan diatas dapat dirumuskan penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan?
- b. Mengapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menjadi salah satu dokumen yang harus dipenuhi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan?

## II. METODE PENELITIAN

### 2.1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan metode yuridis normatif yaitu metode pendekatan penelitian yang dilakukan untuk mempelajari dan mengkaji serta menelaah peraturan Perundang-Undangan, asas-asas, teori-teori dan konsep-konsep yang berhubungan atau yang kaitannya dengan bagaimanakah kedudukan hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

<sup>4</sup><http://serbaserbilelang.blogspot.com/2012/01/skt-surat-keterangan-tanah.html>.

<sup>5</sup>Fx.Sumarja. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Lampung. Universitas Lampung 2010. hlm71.

atas Tanah dan Bangunan dan mengapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menjadi salah satu dokumen yang harus dipenuhi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan. Pendekatan metode yuridis empiris yaitu metode pendekatan dilakukan dengan berdasarkan pada fakta objektif yang didapatkan dalam penelitian lapangan baik berupa hasil wawancara dengan responden, hasil kuisioner atau alat bukti lain yang diperoleh dari narasumber.

## 2.2. Sumber dan Jenis Data

Sumber data dari penelitian ini berasal dari data lapangan dan data kepustakaan. Sedangkan jenis data terdiri atas data primer dan data sekunder, sebagai berikut :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung oleh penulis dari hasil studi dan penelitian dilapangan (*Field Research*).<sup>6</sup>Serta data ini diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara yang dilakukan terhadap narasumber yang berkompeten dibidangnya
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan cara menelusuri literatur yang berhubungan dengan masalah yang sesuai dengan pokok-pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini.<sup>7</sup>

## 2.3. Penentuan Informan

Untuk penulisan skripsi ini penulis mencari informasi penelitian yang ada kaitannya dengan masalah-masalah yang dibahas. Adapun informan dalam penelitian ini adalah Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang.

## 2.4 Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan. Studi

kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat, mengutip, menelaah, serta mempelajari dan merangkum data yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan pustaka yang berhubungan dengan penelitian ini. Serta melakukan Studi Lapangan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan metode wawancara.

## 3.5. Analisis Data

Data yang diperoleh dan terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu data yang berupa pendapat atau (*judgement*) sehingga tidak berupa angka akan tetapi berupa kata-kata atau kalimat kemudian diuraikan berdasarkan kenyataan-kenyataan yang diperoleh dari hasil penelitian. Selanjutnya diinterpretasikan secara sistematis dengan permasalahan yang ada. Metode yang digunakan untuk menarik suatu kesimpulan ialah metode induktif yaitu suatu cara mengambil suatu kesimpulan dari hal-hal bersifat khusus dan kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum.

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang, untuk pelaksanaan proses lelang KPKNL melalui Seksi Pelayanan Lelang meminta dokumen yang berhubungan dengan tanah dan bangunan yang akan dilelang, hal ini penting karena dokumen aset menjadi dasar/landasan "*transfer of ownership*" (perpindahan kepemilikan).

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hlm.11

<sup>7</sup> Ibid...

Dokumen yang diperlukan adalah :

- a. Umum
  - 1) Salinan/copy putusan penunjukan penjualan.
  - 2) Asli/copy bukti kepemilikan hak
  - 3) Syarat lelang dari penjualan jika ada
  - 4) Daftar barang yang akan dilelang.
  
- b. Khusus
  - 1) Salinan /copy perjanjian kredit
  - 2) Salinan/copy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.
  - 3) Salinan/copy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa pringatan-pringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor.
  - 4) Salinan fotocopy perincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi debitur kepada kreditor.
  - 5) Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan.
  - 6) Salinan fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
  - 7) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atau SKT dari BPN

Surat keterangan pendaftaran tanah ini menjadi syarat formal dalam pelaksanaan lelang karena untuk mengetahui kondisi terakhir status tanah tersebut.

Tahap awal dari pelelangan adalah tahap persiapan lelang yang dimulai dengan permohonan secara tertulis kepada pejabat lelang yang dilakukan oleh penjual. Permohonan yang diajukan oleh penjual juga memintakan jadwal pelaksanaan disertai dengan dokumen-dokumen legalitas yang diperlukan sesuai dengan jenis lelang yang dimintakan. Dalam hal permohonan lelang dimintakan oleh instansi pemerintah maka permohonan dilakukan dalam bentuk Nota Dinas oleh pejabat yang menjabat kepala seksi.

Penjual juga dapat menggunakan balai lelang selaku penjual untuk mengajukan permohonan lelang kepada Pejabat Lelang. Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/suami atau istri debitur/ tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Permohonan atas pelaksanaanlelang fiat eksekusi dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Dalam pelaksanaan lelang penjual dalam surat pernyataannya menyatakan bertanggung jawab atas:

- a. Keabsahan kepemilikan barang
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang
- c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak.
- d. Dokumen kepemilikan kepada pembeli.
- e. Gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
- f. Tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan lelang.
- g. Penguasaan fisik barang yang akan dilelang

Penjual dapat juga mengajukan syarat-syarat lelang tambahan yang terlampir bersama surat permohannya kepada Pejabat Lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan pperundang-undangan, termasuk tapi tidak terbatas pada:

- a. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang



- b. Jangka waktu pengembalian barang oleh pembeli
- c. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang.

Kedudukan SKPT dalam lelang eksekusi adalah wajib dan mutlak, bahwa dimaksud dimintanya SKPT tersebut adalah untuk konfirmasi atau validitas serta menghindari terjadinya pelelangan yang tidak jelas objeknya. Dengan kata lain fungsi SKPT tersebut sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah dan atau bangunan yang akan di lelang, karena SKPT tersebut dikeluarkan oleh BPN selaku pihak yang memang berwenang terhadap ketentuan tanah.

SKPT ini sangat penting bagi pejabat lelang untuk memperoleh keyakinan tentang objek lelang. Oleh karena itu skpt tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam situasi sitaan, kemudian kepala kantor pertanahan mengeluarkan skpt dimaksud selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja atau 7 (tujuh) hari kalender setelah diterimanya permintaan dari kepala kantor lelang.

SKPT sangat penting bagi pejabat lelang untuk memperoleh keyakinan tentang objek lelang karena di dalam SKPT disebutkan secara lengkap tempat dimana objek lelang tersebut serta identitas dari pemilik tanah dan bangunan dan yang paling utama dari adanya SKPT ini adalah catatan tanah tersebut apakah dalam status sengketa atau dalam status sitaan sehingga SKPT dalam proses lelang mutlak adanya.

Dalam proses lelang, baik itu lelang eksekusi maupun non-eksekusi SKPT itu mutlak adanya, apabila SKPT itu ada, tetap harus diselaraskan dengan syarat-syarat lelang lainnya hal itu berguna sebagai alat proteksi diri bagi para pihak yang terlibat.<sup>8</sup>

<sup>8</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang

Sedangkan apabila SKPT tidak keluar pada waktu lelang, maka lelang tetap di jadwalkan tetapi lelang langsung dinyatakan berakhir karena syarat dari lelang tersebut tidak lengkap. Apabila syarat sudah lengkap maka bank selaku pihak kreditur bisa mengajukan lelang ulang paling lama 60 hari setelah lelang pertama.

SKPT akan kadaluarsa setelah pemenang lelang dinyatakan berhak atas tanah dan bangunan tersebut, tetapi apabila tidak adanya pemenang dalam lelang, maka SKPT akan kadaluarsa dalam jangka waktu 6 bulan setelah dikeluarkannya SKPT tersebut.

### **3.2 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Menjadi Salah Satu Dokumen Yang Harus Dipenuhi Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang, pada dasarnya prosedur pelaksanaan lelang dikelompokkan menjadi III (tiga) tahap, yaitu<sup>9</sup> : 1) Pra Lelang, 2) Pelaksanaan Lelang, 3) Pasca Lelang.

#### **a. Pra Lelang**

Pra Lelang adalah rangkaian kegiatan yang harus dilalui sebelum hari lelang dan merupakan bagian yang harus dipersiapkan secara matang dan profesional guna mengoptimalkan hasil lelang. Rangkaian Pra Lelang terdiri dari, penerimaan dokumen, pengecekan aspek hukum. Pada pembahasan ini yang akan dibahas adalah

di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang. Tanggal 28 Februari 2016.

<sup>9</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang. Tanggal 28 Februari 2016

lelang hak atas tanah, yang dimaksud dengan lelang dalam pembahasan ini adalah penjual hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang terbuka untuk umum oleh kantor lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Adapun langkah hukum yang dilakukan dalam rangka persiapan lelang antara lain, pembuatan surat keterangan pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat, pengecekan ke tata kota apabila diperlukan.

### **b. Pelaksanaan Lelang**

Berdasarkan keputusan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, yang dimaksudkan dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun tidak langsung melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Lelang tersebut digunakan untuk memperoleh harga tertinggi dari barang tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang, melalui sifatnya, lelang dibagi menjadi dua macam, yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh kejaksaan dan penyidik dan sita yang dilakukan oleh Negara melalui Panitia Urusan Piutang Negara. Sedangkan lelang non eksekusi adalah lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki instansi pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dan lelang sukarela terhadap hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun

yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.<sup>10</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang Pelaksanaan lelang tersebut terdiri dari:

#### 1) Hari Lelang

Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib memenuhi syarat untuk mengikuti lelang yaitu sebagai berikut :

- a) Melakukan penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan. Calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran biaya/pajak yang dikeluarkan sesuai peraturan yang berlaku.
- b) Memastikan bahwa aset yang akan dibeli sudah dilihat dalam kondisi sebagaimana adanya (sesuai dengan informasi/ spesifikasi/ particular yang diberikan) untuk menghindari keluhan di kemudian waktu.

#### 2) Metode Lelang

- a) Lelang Lisan; Dilaksanakan dengan cara mengundang khalayak ramai dan menghadirkan calon pembeli. Harga minimum (pembukaan) langsung ditawarkan kepada pengunjung lelang. Kenaikan harga dipandu oleh Pemandu Lelang. Calon pembeli yang setuju akan mengangkat panel bid tanda setuju demikian seterusnya sampai tersisa satu pembeli pada harga yang tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang.
- b) Lelang Tertulis; Calon pembeli harus melakukan penawaran secara tertulis. Dimasukkan ke dalam amplop tertutup selambat-lambatnya pada batas waktu yang ditentukan oleh penyelenggara lelang. Calon pembeli harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Pada hari yang telah

---

<sup>10</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang. Tanggal 03 Maret 2016

ditentukan kotak penawaran akan dibuka, penawar tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

### 3) Pemenang Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai pemenang lelang akan diberikan Berita Acara Pemenang Lelang. Selanjutnya pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang. Apabila pemenang lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya maka diberikan Risalah Lelang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang, prosedur peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai berikut <sup>11</sup>:

#### a) Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

Selambat lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau suatu rumah susun dilelang eksekusi maupun non eksekusi, Kepala Kantor lelang wajib meminta surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) kepada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Selanjutnya kepala kantor pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) selambat-lambatnya lima hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan kabupaten/Kota setempat. Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

(SKPT) disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.

Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) bagi tanah yang sudah terdaftar tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali tanah yang belum terdaftar. SKPT yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan Kabupaten/ Kota diperlukan dalam lelang agar dapat diketahui dengan pasti objek hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dilelang. Fungsi SKPT sendiri adalah sumber informasi yang mutakhir mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dilelang. Keterangan tersebut sangat penting bagi pejabat dari kantor lelang untuk memperoleh keyakinan dan kepastian tentang objek lelang. Keputusan mengenai dilanjutkan atau tidaknya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

#### b) Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Setelah menerima SKPT dari kepala kantor pertanahan Kabupten/ Kota, Kepala Kantor Lelang Melaksanakan lelang hak atas tanag atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam pelaksanaanya lelang ini diserahkan kepada Kepala Kantor Lelang berupa sertifikat hak atas tanah atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang asli, atau tanda bukti hak atas tanah yang belum bersertifikat yang mau dilelang, kecuali dalam hal lelang eksekusi bisa sertifikat asli tidak diserahkan. Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang apabila :

(1) Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :

---

<sup>11</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang. Tanggal 28 Februari 2016

- (a) Kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh pejabat lelang dari pemegang haknya; atau
  - (b) Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- (2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar. Kepadanya tidak disampaikan :
- (a) Surat bukti hak selain sertifikat atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
  - (b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan Kabupaten/ Kota setempat, atau untuk tanah yang terletak di daerah jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan.
  - (c) Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan

Sebagai bukti telah dilaksanakan lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibuatkan risalah lelang oleh pejabat dari kantor lelang. Dengan dibuatnya risalah lelang oleh pejabat dari kantor lelang, maka hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun telah

berpindah dari pemegang hak semula pembeli lelang sebagai pemegang hak yang baru.<sup>12</sup>

### c. Pasca Lelang

Adalah kegiatan yang dilakukan setelah pelaksanaan lelang, antara lain:

- 1) Pembayaran; Pembayaran sesuai ketentuan yang diberlakukan.
- 2) Berita Acara Serah Terima Dokumen Asli; Berdasarkan kesepakatan, maka dokumen asli akan diperlihatkan pada saat lelang dan baru dapat diserahkan kepada pemenang lelang setelah pelunasan dilakukan.
- 3) Berita Acara-Serah Terima Barang; Kondisi gedung dan perlengkapan (*fixtures*) maupun aset yang lain sebagaimana adanya, termasuk seluruh kunci akan diserahkan kepada pemenang lelang setelah terjadi pelunasan dan penandatanganan Berita Acara-Serah Terima Barang.

Pada pembahasan ini yang akan dibahas adalah lelang hak atas tanah, maka pemenang lelang dapat mengajukan :

- 1) Permohonan Pendaftaran Hak Milik Melalui Lelang  
Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran tersebut dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas dimana peralihan tersebut diketahui oleh setiap orang. Permohonan pendaftaran tersebut dilakukan oleh pembeli lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan melampirkan :
  - a) Kutipan risalah lelang yang bersangkutan.
  - b) Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah

<sup>12</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang. Tanggal 28 Februari 2016.

terdaftar atau dalam hal sertifikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi maka dengan keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak bisa diserahkannya sertifika dimaksud; dan surat-surat bukti pemilikan selain sertifikat untuk tanah yang belum terdaftar.

- c) Bukti idenditas pembeli lelang.
- d) Bukti pelunasan harga pembelian.
- e) Bukti pelunasan BPHTB dalam hal bea tersebut terutang.
- f) Bukti pelunasan pembayaran PPh, dalam hal pajak terutang.

## 2) Pencatatan Pemindahan Hak melalui Lelang

Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak karena lelang, berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang catatan adanya sita tersebut dihapus. Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar-daftar pendaftaran tanah kepada pembeli lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.

Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :

- a) Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk.
- b) Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan dalam halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c) Pencoretan nama pemegang hak yang lama dan penulisan nama pemegang

hak yang baru juga dituliskan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak yang lama.

- d) Nomor hak dan idenditas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan idenditas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
- e) Apabila nama pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersamaan, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis hitam.

## 3) Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Sertifikat hak atas tanah yang sudah diubah nama pemegang haknya dari pemegang lama ke pemegang baru oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat kemudian diserahkan kepada pemohon peralihan hak atas tanah atau kuasanya. Dengan demikian dalam proses lelang, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah masuk kedalam prosedur Pra Lelang sehingga harus dilengkapi sebagai dokumen untuk mengajukan permohonan lelang.

Apabila Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tidak ada maka proses lelang tetap dilaksanakan tetapi dinyatakan selesai. Bahwa SKPT sangat penting adanya karena sebagai sumber informasi yang mutahir 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 azas-azas dalam lelang yaitu: asas keterbukaan, asas keadilan, asas

kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.<sup>13</sup>

#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

##### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang termuat dalam bab-bab terdahulu dalam skripsi yang berjudul “Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan”. Maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Kedudukan SKPT dalam lelang eksekusi adalah wajib dan mutlak. Dimintanya SKPT kepada Kantor Pertanahan tersebut adalah untuk konfirmasi atau validitas serta menghindari terjadinya pelelangan yang tidak jelas objeknya. Dengan kata lain fungsi SKPT tersebut sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah dan/ atau bangunan yang akan dilelang. SKPT merupakan produk yang dikeluarkan oleh BPN selaku pihak yang berwenang mengeluarkan surat keterangan tanah.
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan sangat penting adanya karena termasuk prosedur Pra Lelang, sehingga harus dilengkapi sebagai dokumen untuk mengajukan permohonan lelang. Hal ini sejalan dengan azas-azas dalam lelang yaitu : asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

##### 5.2 Saran

- a. Pelelangan terhadap tanah harus memenuhi syarat formil yakni Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional agar terwujudnya kepastian

dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan. Surat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk menerangkan status tanah yang sebelum dikeluarkan SKPT tersebut harus dilakukan penelitian berdasarkan data fisik dan yuridisnya dan demi terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum kepada pemenang lelang terhadap tanah yang belum bersertifikat dan supaya tidak terjadi sengketa atau permasalahan hukum kepada pihak ketiga, maka pemenang lelang harus mendaftarkan tanahnya.

- b. Bank selaku kreditur harus lebih teliti dan hati-hati ketika akan memberikan kredit kepada calon debitur. Ketika melakukan survei sebelum kredit diturunkan kepada debitur, Bank harus teliti menilai karakter, kemampuan ekonomi, serta kondisi dari calon debitur. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari terjadinya wanprestasi dikemudian hari oleh debitur.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Kartono, 1997, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Jakarta : Pradya Paramita.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang : Hukum UNDIP.
- Ngadijarno, F.X., 1999, *Pengetahuan Lelang*, Jakarta.
- Soemitro, Rahmat, 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Enresco.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta

---

<sup>13</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andri Dwinanto, selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang. Tanggal 28 Februari 2016.

Sumarja, F.X., 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Lampung : Universitas Lampung.

### **Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **Website**

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

<http://serbaserbilelang.blogspot.com/2012/01/skt-surat-keterangan-tanah.html>.