

URGENSI PENERAPAN SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH (SKPT) DALAM PROSES PERMOHONAN LELANG ATAS TANAH

Kiki Hermawan^{1*}, Habib Adjie²

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author:
Email: kikinotariat@gmail.com

Abstract.

The transfer of rights over land which is immovable property by its nature must be carried out with the transfer of names to provide legal protection. This includes the transfer of rights through an auction, in the end land registration will be carried out. The existence of requirements for fulfilling the SKPT for land auction applications creates obstacles where the Land Office does not provide a period for the issuance of the SKPT related to the application from the Auction Office. The formulation of the research problem is the urgency of applying the SKPT related to the auction application and the effectiveness of the application of the SKPT in the framework of carrying out the auction. This study uses a type of normative juridical research using statutory approaches and conceptual approaches. The results of this study are that the position of the SKPT is very important in the context of carrying out the auction where the SKPT contains information regarding whether there are encumbrances, transfers, blocks and disputes over the land parcels that will be auctioned and the application of the SKPT as a condition for the auction has not been effective because the Land Office does not provide a time period issuance of SKPT.

Key words :land registration, auction, information service

PENDAHULUAN

Kehidupan sehari-hari yang menyangkut hajat hidup masyarakat luas tidak terlepas dari adanya perkembangan-perkembangan dalam segala bidang. Dalam rangka perdagangan maupun jual-beli, masyarakat Indonesia mayoritas bekerja dan/atau bermata pencaharian sebagai pedagang atau berwirausaha. Konsep dasar seorang wirausaha ini adalah bagaimana caranya dengan cepat dan mudah menjual barang yang dijualnya tersebut kepada orang lain dengan harga tertinggi.

Barang yang akan dijual tidak selalu barang yang sifatnya dapat dengan mudah dipindahtangankan, melainkan juga barang yang menurut sifatnya tak dapat dipindahkan seperti contohnya tanah dan bangunan. Karena konsep wirausaha tidak selalu akan menjual barang tetapi juga membutuhkan tempat untuk berusaha yakni kebutuhan akan tanah dan bangunan sebagai pijakan kehidupan.

Tanah sebagai instrument penting untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat dewasa ini perlu dipandang bahwa konsep akan tanah merupakan hak

dasar setiap manusia karena esensinya hubungan antara manusia dengan tanah memiliki karakteristik hubungan yang bersifat abadi. Mengapa demikian karena tanah tidak akan pernah hancur kecuali musnahnya bumi ini karena peristiwa kiamat. Begitu pentingnya makna akan tanah sehingga dalam hal melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan tanah harus dilandaskan dengan prinsip kehati-hatian sehingga memberikan perlindungan akan hak-hak daripada orang lain.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan beberapa aspek diantaranya adalah melalui penjualan lelang. Menurut sifatnya lelang merupakan instrumen yang sah menurut hukum selain untuk mempertemukan para penjual dan pembeli, dalam pelaksanaan lelang juga sarana pembelian secara fair dimana dalam pelaksanaan lelang dicari penawaran dengan harga tertinggi daripada yang lain.

Tidak semua peralihan hak atas tanah dilakukan harus melalui lelang, secara normal peralihan hak atas tanah dapat pula melalui jual beli, pelepasan hak, peristiwa waris, dan hibah. Lelang merupakan sarana dan/atau salah satu instrumen yang dapat mengalihkan hak atas tanah seseorang melalui mekanisme dan prosedur tertentu. Dalam konsep tentang kepemilikan tanah, bukan tanahnya yang menjadi milik seseorang individu melainkan Negara memberikan hak kepada seseorang, secara universal tanah dikuasai oleh Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dimana hal ini sesuai dengan konsepsi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Prinsipnya setiap individu berhak untuk memiliki hak kebendaan dengan cara apapun sepanjang cara tersebut dibenarkan menurut peraturan perundang-undangan. Lelang sebagai suatu sarana untuk memiliki suatu hak kebendaan memiliki karakteristik khusus dimana berbeda dengan jual-beli pada umumnya. Meskipun sifat peralihan hak mirip dengan jual-beli, untuk lelang memiliki beberapa syarat sebelum dilakukan proses peralihan hak. Selain itu aspek lelang juga mengikutsertakan Lembaga khusus dibawah Kementerian Keuangan yang bernama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Selanjutnya disebut KPKNL). Melalui KPKNL tersebut peserta lelang dapat memberikan penawaran atas objek lelang sampai ditemukan harga yang tertinggi. Selain daripada KPKNL, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa penyelenggara lelang juga terdapat Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II.

Saat ini perkembangan akan pelaksanaan Lelang baik itu dilaksanakan menurut kewenangan KPKNL, Balai Lelang maupun Pejabat Lelang Kelas II tersedia tempat pelaksanaan lelang melalui media elektronik yakni menggunakan *platform e-marketplace auction* sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (1) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kemudahan akan penggunaan lelang elektronik selain dari segi waktu dan tempat juga sarana efektifnya penawaran

dan pembayaran yang secara langsung menggunakan transfer bank sehingga menghindari adanya praktik penyalahgunaan kewenangan.

Pelaksanaan lelang pada pokoknya tidak membedakan jenis kebendaan bergerak maupun kebendaan tak bergerak, keduanya dapat menjadi objek lelang tentu dengan riwayat mengapa lelang dilakukan terhadap objek tersebut. Jenis lelang yang diakui dalam hukum positif Indonesia adalah lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela.

Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh peserta lelang, pemohon lelang, pemandu lelang dan pejabat lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah. Dengan demikian pengertian lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang yakni;

- a. Penjualan lelang barang dan/atau jasa tidak termasuk dalam pengertian ini;
- b. Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa;
- c. Pembeli belum diketahui sebelumnya;
- d. Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli;
- e. Dilakukan dengan penawaran yang khusus;
- f. Dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu.

Bahwa berdasarkan sifat mengenai lelang yang mengharuskan adanya ciri khas tertentu terhadap barang tersebut yang akan dilelang, maka pada perkembangan zaman sekarang ini pelaksanaan lelang tidak hanya dilakukan melalui Kantor Lelang Negara saja, tetapi dengan berkembangnya teknologi dan informasi, pelelangan dapat juga dilakukan secara daring dan/atau online.

Khusus berkaitan dengan lelang terkait hak atas tanah, KPKNL harus mempedomani kaidah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) dan juga koordinasi dengan Kantor Pertanahan setempat sebelum pelaksanaan lelang. Diketahui sebelum dilakukannya lelang terhadap objek tanah dan/atau bangunan, pejabat lelang harus memahami mengenai riwayat tanah yang meliputi data fisik dan data yuridis yang mana kedua aspek tersebut dapat ditemukan melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.

Pentingnya memahami data fisik dan data yuridis akan tanah yang akan menjadi obyek lelang sama halnya dengan calon pembeli tanah yang akan melakukan penelitian dan pengecekan terhadap status serta riwayat tanah tersebut. Data fisik menunjukkan siapa subyek hukum yang menguasai obyek tanah secara langsung yang dapat dibuktikan dengan keterangan saksi-saksi tetangga maupun Kelurahan setempat sedangkan data yuridis dapat ditunjukkan

dengan adanya riwayat-riwayat peralihan hak atas tanah terdahulu yang dibuktikan dengan adanya keterangan tertulis dari Buku C Desa serta keterangan dari Kantor Pertanahan melalui adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu urgensi adanya SKPT dalam proses lelang sangat dibutuhkan terkait dengan data fisik dan data yuridis.

Menurut sifatnya SKPT merupakan layanan informasi dari Kantor Pertanahan kepada pihak terkait guna menerangkan mengenai riwayat tanah sebelum dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Keterangan dimaksud bukan sebagai dasar apapun karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tetapi sering dijumpai dalam praktik keterangan tersebut sangat berguna bagi pihak yang berkepentingan untuk memastikan riwayat tanah, apakah timbul sengketa, apakah tanah tersebut di blokir dan pembebanannya. Oleh karenanya kedudukan SKPT harus diperhatikan secara seksama baik pelaksanaan maupun dasar hukumnya.

Lelang yang berkaitan dengan tanah harus mempedomani ketentuan terkait dengan pendaftaran tanah karena lelang yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum bagi pembeli lelang dan pelaksanaan lelang harus memberikan perlindungan hukum bagi peserta dan pembeli lelang. Adanya aspek pendaftaran tanah sebagai jawaban kepastian hukum bagi pelaksanaan lelang hak atas tanah karena sifat daripada lelang yang cepat namun belum diketahui secara pasti siapa pembelinya. Bisa jadi bahwa hari yang ditentukan dalam pelaksanaan lelang belum ditemukan penawaran tertinggi atas obyek lelang, maka pembelian lelang belum dapat dilaksanakan.

Bahwa terdapat syarat dalam permohonan lelang untuk diberikannya surat keterangan mengenai risalah lelang yang sebelumnya harus memuat mengenai keterangan – keterangan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut. Adanya kewajiban pemenuhan SKPT sebagai syarat tercantum sebagaimana dalam Pasal 31 ayat (1) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Memang dalam pelaksanaan, Kantor Lelang mempunyai kewenangan penuh dalam pelaksanaan lelang, tetapi koordinasi terkait dengan bidang tanah sebagai objek lelang wajib dilakukan bersama dengan Kantor Pertanahan setempat.

Ketika SKPT tersebut yang mana sebuah layanan informasi dari produk Kantor Pertanahan, secara esensial untuk proses pembuatan sampai dengan jadinya SKPT tidak memakan waktu terlalu lama, tetapi baik dalam PP Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (Selanjutnya disebut Peraturan ATR/BPN tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik), tidak dijumpai dalam substansi normanya mengenai kepastian jangka waktu pembuatan SKPT tersebut.

Permasalahan timbul ketika penerapan SKPT yang tidak ada jangka waktu pembuatannya dikaitkan sebagai syarat permohonan lelang oleh Kantor

Lelang. Dalam Pasal 41 ayat (3) PP Pendaftaran Tanah, Kantor Lelang meminta SKPT pada Kantor Pertanahan dengan jangka waktu maksimal 5 (lima) hari kerja dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja Kantor Pertanahan harus memberikan SKPT sebagai bentuk layanan informasi pertanahan. Jangka waktu demikian menimbulkan kekhawatiran dari Kantor Lelang sehubungan dengan permohonan lelang. Jangan sampai adanya syarat tersebut menghambat pengaturan dalam pelaksanaan lelang.

Aspek kepentingan yang harus dilindungi tidak hanya dari peserta-peserta lelang, tetapi juga aspek kepastian akan obyek lelang memang benar-benar sah dilaksanakan pelelangan umum yang artinya tidak ada lagi kemungkinan atau potensi akan dilakukan upaya hukum terhadap pihak ketiga. Adanya ketidakpastian akan jangka waktu penerbitan SKPT oleh Kantor Pertanahan menyebabkan Kantor Lelang tidak mengetahui secara pasti data yuridis mengenai obyek lelang yang mana hal tersebut telah mengurangi hak peserta lelang untuk mengetahui mengenai riwayat tanah yang sesungguhnya karena esensinya peserta-peserta lelang tersebut dianggap calon pembeli yang beritikad baik.

Sehubungan dengan permasalahan tersebut, yang perlu digarisbawahi adalah tidak adanya norma batasan jangka waktu pembuatan SKPT, jangka waktu sebagaimana dalam Pasal 41 ayat (3) PP Pendaftaran Tanah tidak dapat memastikan SKPT tersebut terbit apabila dilakukan permohonan secara online dengan memanfaatkan layanan informasi pertanahan secara elektronik. Oleh karenanya masih butuh banyak perbaikan untuk menuju sederhananya proses peralihan hak atas tanah terlebih proses pelaksanaan lelang.

Pelaksanaan penelitian dalam penulisan ini menggunakan 2 (dua) buah penelitian orisinal terdahulu yang secara garis besar menggambarkan tentang berlakunya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dimana dalam kutipan orisinalitas penelitian yang *pertama* penelitian dari Rahmawati Makmur pada tahun 2022 Kualitas Pelayanan Pegawai dalam Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) pada Badan Pertanahan Nasional, perbedaannya dalam penelitian penulis menitikberatkan mengenai urgensi atau penitngnya SKPT dalam proses lelang sedangkan penelitian dalam orisinalitas membahas mengenai bagaimana kualitas layanan pegawai dalam menerbitkan SKPT. *Kedua*, penelitian dari Alib Agung Yuwono pada tahun 2021 dengan judul Urgensi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, unsur pembeda dengan penulisan penulis terletak pada pembahasan lelang secara umum sedangkan dalam penelitian ini pembahasan khusus mengenai lelang eksekusi hak tanggungan.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan pemahaman mengenai konsep Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam pengaturan sistem pertanahan nasional Indonesia. Analisis

dilakukan dengan menggunakan teori efektifitas hukum sebagai pisau analisis. Adapun pertanyaan dalam penelitian ini adalah apa urgensi penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terkait proses permohonan lelang dan bagaimana efektifitas penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam rangka pelaksanaan lelang ?

METODE

Metode penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Adapun pengertian dari metode penelitian yuridis normatif yakni suatu penelitian doktrinal yang mengkaji dan menganalisis suatu permasalahan hukum didasarkan dari kesesuaian peraturan perundang-undangan, penerapan asas hukum serta harmonisasi penerapan hukum dalam kaidah substansi.

HASIL PENELITIAN

Urgensi Penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Terkait Proses Permohonan Lelang

Prinsip awal yang harus dipedomani dalam peralihan hak khususnya dalam jual beli ialah dasar syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPdata, dimana terdapat syarat sepakat, cakap, suatu obyek tertentu dan kausa yang halal. Terlepas dari obyeknya barang apapun, sekalipun dalam konteks barang tak bergerak khusus terkait hak atas tanah, pedoman dalam Pasal 1320 tetap berlaku sebagai induk pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Lelang yang dilakukan terhadap obyek hak kebendaan tak bergerak terjadi dalam konteks peralihan hak melalui jual beli sekalipun terdapat mekanisme tertentu dalam pelaksanaan lelang hak atas tanah namun harus tetap mempedomani ketentuan syarat sahnya perjanjian, ketentuan dalam PP Pendaftaran Tanah serta tata cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peralihan hak atas tanah yang melalui lembaga apapun termasuk lelang pada prinsipnya harus mempedomani peralihan kebendaan tak bergerak. Bahwa menurut prinsip dalam KUHPdata, peralihan kebendaan tak bergerak tidak dapat dilakukan secara *hand to hand* melainkan harus dengan balik nama. Mengapa demikian karena sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah merupakan bukti secara yuridis kepemilikan atas tanah, oleh karenanya Kantor Pertanahan wajib untuk menyelenggarakan dan/atau peruntukan terhadap tindakan balik nama apabila terjadi peralihan hak atas tanah.

Meskipun prinsip demikian mengenai kebendaan tak bergerak harus dilakukan melalui balik nama, tetapi Kantor Pertanahan tidak serta merta otomatis melakukan hal itu, melainkan harus terdapat tindakan secara aktif dari pemohon yakni pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam hal melakukan

perbuatan lelang yang mana nantinya terdapat peralihan hak, Kantor Lelang yang akan melakukan koordinasi dengan Kantor Pertanahan terkait dengan penerapan pendaftaran tanah untuk memenuhi aspek kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang.

Hal ini senada dengan prinsip pendaftaran tanah yang menganut sistem publikasi negatif yang artinya bahwa sertipikat hak atas tanah menjadi inisiatif pemohon dan/atau pemilik hak atas tanah sendiri serta pihak Kantor Pertanahan secara pasif tidak dapat memberikan kepastian sepenuhnya mengenai sertipikat tersebut karena apabila terbukti di kemudian hari terdapat pemilik yang sah mengaku sebagai pemilik sertipikat yang telah diterbitkan, maka pihak yang mengakui sebagai pemilik dapat mengajukan gugatan pembatalan sertipikat hak atas tanah. Oleh sebab itu kepemilikan dan pembuktian akan alas hak atas tanah belum secara maksimal diberikan perlindungan hukum oleh Negara sekalipun sifat sertipikat hak atas tanah khususnya Sertipikat Hak Milik ialah terkuat dan terpenuh.

Pelaksanaan lelang tidak dapat dilepaskan pada prinsip pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Pendaftaran Tanah. Terlebih dalam hal obyeknya adalah tanah, lelang dilaksanakan harus secara sederhana, aman, terjangkau dan terbuka. Mengingat sistem publikasi pendaftaran tanah yang menganut sistem negatif bertendensi positif, peralihan hak atas tanah melalui lelang harus dilaksanakan secara hati-hati untuk memberikan kepastian hukum baik bagi pembeli dan Kantor Lelang itu sendiri. Rawannya lelang dibatalkan di kemudian hari membuat Kantor Lelang dalam melaksanakan tugasnya dibayangi ketidakpercayaan masyarakat karena esensinya Kantor Lelang merupakan perantara untuk melakukan jual-beli dengan karakteristik penawaran tertinggi.

Adanya SKPT yang merupakan produk dari Kantor Pertanahan berisikan mengenai keterangan-keterangan mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Peralihan hak khususnya atas tanah akan sangat rawan apabila tidak ada keterangan mengenai riwayat tanah berupa keterangan mengenai apakah ada pembebanan, peralihan, blokir sampai dengan adanya sengketa. Sekalipun tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, SKPT dewasa ini kedudukannya sangat vital dalam praktik sehari-hari.

Perlu kiranya membahas lebih dalam mengenai konsepsi pendaftaran tanah yang berlaku dan menjadi pedoman bagi kaidah pertanahan di Indonesia sebagai bentuk perubahan atas tidak berlakunya hukum pertanahan zaman kolonial. Sebagaimana diketahui bahwa berlakunya PP Pendaftaran Tanah pada tahun 1961 telah mencabut beberapa peraturan sebelumnya dimana konsep pendaftaran tanah seiring dengan berlakunya UUPA ialah menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Selain itu konsep pendaftaran tanah juga memberikan implementasi adanya keteraturan dan kesederhanaan proses untuk memberikan kepastian hukum terhadap alas hak

kepemilikan tanah sehingga masyarakat Indonesia dapat menikmati hak atas tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karenanya bentuk wujud pemberian kepastian hukum telah diakomodasikan sedemikian rupa sehingga muncullah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dalam PP perubahan Pendaftaran Tanah tahun 1997 beserta peraturan lain yang berkaitan dengan tanah serta peralihan beserta pembebanannya.

Peralihan hak apapun saat ini memerlukan SKPT sebagai instrumen untuk membawa pemenuhan kepastian hukum bagi para pihak. Sebagaimana telah disahkannya Permen ATR/BPN tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, layanan informasi pertanahan salah satunya SKPT yang diperuntukkan kepada pemegang hak atas tanah, PPAT, Notaris, Kantor Lelang, Kantor Jasa Surveyor, Bank dan pihak lain yang ditetapkan oleh Menteri¹, layanan informasi tersebut merupakan sebuah wujud inovasi guna memberikan percepatan layanan pertanahan dengan mudah, cepat dan efisien.

Prinsipnya lelang yang merupakan elemen untuk mengalihkan hak seseorang melalui penawaran umum dihadapan pejabat lelang dan/atau kantor lelang, untuk objek lelang wajib dipenuhinya beberapa syarat pada saat permohonan lelang sebelum dilaksanakan suatu penawaran umum. Dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kedudukan SKPT diatur sedemikian rupa dalam bab tersendiri, bahkan menurut ketentuan Pasal 31 ayat (1), SKPT merupakan syarat wajib yang harus dimiliki oleh Pemohon lelang dan Kantor Lelang untuk dapat melaksanakan lelang. Tentunya SKPT tersebut diajukan oleh Kantor Lelang kepada Kantor Pertanahan atas permohonan dari pemohon lelang.

Terbitnya SKPT yang merupakan produk dari Kantor Pertanahan khususnya berkaitan dengan tanah melalui objek lelang terdapat jangka waktu untuk memenuhinya sehubungan dengan pendaftaran tanah. Disebutkan dalam Pasal 41 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, Kantor Lelang wajib meminta SKPT pada Kantor Pertanahan yang dibatasi jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja. Jadi kewajiban Kantor Lelang untuk mengajukan permohonan lelang terlebih dahulu mendorong Kantor Pertanahan untuk menerbitkan SKPT sebagai dasar pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud Pasal 31 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Mengapa SKPT dijadikan sebagai dasar pelaksanaan lelang khususnya berkaitan dengan lelang kebendaan tak bergerak khususnya tanah, karena lelang esensinya nanti akan terjadi suatu peristiwa peralihan hak kepada peserta lelang sebagai pemenang lelang. Pemenang lelang nantinya kedudukannya sebagai pembeli atas obyek lelang yang diajukan oleh Kantor Lelang kepada Kantor Pertanahan. Apabila SKPT demikian yang berisikan data fisik dan data yuridis

¹ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

tidak terpenuhi, maka akan sangat merugikan pemenang lelang karena tidak mempunyai data dan/atau keterangan mengenai subyek hukum yang menguasai tanah terakhir serta histori/riwayat tanah yang bersangkutan. Hal ini menjadi penting untuk memenuhi pula prinsip pembeli yang beritikad baik sehingga dilindungi undang-undang serta mencegah adanya potensi gangguan dari pihak ketiga.

Bahwa dalam hal penerbitan SKPT oleh Kantor Pertanahan memang diatur sebagai layanan informasi secara elektronik untuk memudahkan dan memberikan efisiensi bagi para pihak, tetapi dalam Permen ATR/BPN tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik tidak disebutkan jangka waktu mengenai permohonan SKPT tersebut dapat selesai, artinya ketentuan Pasal 41 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah selaman 7 (tujuh) hari berpotensi tidak terlaksana manakala dari Kantor Pertanahan sendiri proses penerbitan SKPT memerlukan waktu lama. Sebagaimana diketahui proses penerbitan SKPT yang berisikan data fisik dan data yuridis memerlukan telaah dan penelitian untuk memberikan keterangan bagi pihak yang berkepentingan, sekalipun SKPT tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat apapun.

Jadi dapat disimpulkan bahwa terjadi dilema antara Kantor Pertanahan untuk menerbitkan SKPT dimana harus ada telaah lebih mendalam mengenai data fisik dan data yuridis yang tidak dapat dilakukan dengan jangka waktu singkat karena beberapa hal serta dilema kedua terjadi pada Kantor Lelang dimana peserta lelang sudah mendaftarkan diri sebagai calon pembeli obyek lelang sementara dokumen penting sebagaimana dalam SKPT ternyata tidak dapat dipenuhi oleh Kantor Pertanahan. Menurut hemat penulis tidak dapat disalahkan sepenuhnya terhadap Kantor Pertanahan karena pertimbangan-pertimbangan pengumpulan data fisik dan data yuridis belum sepenuhnya dapat diakomodir secara singkat karena masih menggunakan metode manual.

Dapat dikatakan bahwa urgensi penerpaan SKPT secara umum sangatlah penting dalam memberikan keterangan mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan dilakukan perbuatan hukum tertentu, mengingat keterangan oleh Kantor Pertanahan yang memuat apakah adanya pembebanan, peralihanm blokir sampai dengan sengketa sangat dibutuhkan untuk memberikan kepastian hukum. Khusus untuk SKPT dalam hal permohonan lelang, harus dilakukan lebih rinci mengenai pengaturan lebih lanjut khususnya adanya tenggang waktu dari Kantor Pertanahan untuk menerbitkan SKPT agar memberikan kepastian hukum khususnya bagi Kantor Lelang.

Efektifitas Penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Rangka Pelaksanaan Lelang

Hukum yang berlaku di masyarakat tidak dapat dilepaskan dari 3 (tiga) faktor yang mempengaruhinya yaitu norma hukum, penegak hukum dan budaya hukum. Sebaik apapun norma hukum, apabila tidak dilaksanakan oleh penegak

hukum akan tidak berarti apapun dan apabila budaya hukum yakni masyarakat tidak patuh terhadap norma hukum sama halnya hukum tidak bekerja apapun. Begitu pentingnya ketiga aspek tersebut sehingga menjadi indikator efektifitas penegakan hukum.²

Pelaksanaan lelang untuk mendapatkan penawaran tertinggi khususnya dalam hal lelang atas tanah secara tidak langsung juga mendukung upaya pemasukan negara dalam hal pajak. Peralihan hak melalui lelang tersebut tidak terlepas dari adanya kewajiban perpajakan oleh pembeli dan penjual yang mana kontribusi tersebut dapat meningkatkan pendapatan negara. Apabila harus menunggu suatu obyek tersebut dapat dilakukan pembelian terhadap seseorang, instrument lelang dapat dijadikan pilihan karena mempertemukan dengan beberapa peserta lelang untuk melakukan penawaran secara langsung dan atas penawaran tersebut sah menurut hukum.

Sebagaimana diketahui SKPT merupakan syarat wajib pelaksanaan lelang atas bidang tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang sebagaimana dalam Pasal 31 ayat (1) PMK Petunjuk Teknis Lelang. Adanya syarat wajib tersebut membuat Kantor Lelang harus mendorong kepada Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berwenang untuk menerbitkan SKPT tersebut. Disebutkan dalam Pasal 41 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, Kantor Lelang wajib meminta SKPT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari. Kemudian timbul permasalahan apabila dalam waktu tersebut atau bahkan lebih, Kantor Pertanahan belum menerbitkan SKPT karena pengaturan mengenai SKPT yang diatur dalam Permen ATR/BPN tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik tidak mengatur jangka waktu pembuatan SKPT. Oleh karenanya pelaksanaan lelang dapat terhambat oleh karenanya tidak terdapat aturan tegas berupa jangka waktu terbitnya SKPT dari Kantor Pertanahan.

Bahwa sebagaimana analisis pada pembahasan sebelumnya, terjadi permasalahan dalam penerapan SKPT sebagai dasar kewajiban pelaksanaan lelang oleh Kantor Lelang dimana Kantor Pertanahan diberikan jangka waktu yang sedemikian singkat untuk menerbitkan SKPT terhadap obyek yang akan dilakukan lelang. Meskipun tidak ada dasar mengikat adanya penerbitan SKPT, tetapi eksistensi SKPT sangat dibutuhkan sebagai dasar untuk mengetahui data fisik dan data yuridis terhadap obyek lelang. Dapat dikatakan bahwa penerapan kewajiban hukum mengenai SKPT sebagai suatu keharusan oleh Kantor Lelang memang seharusnya demikian untuk memberikan perlindungan hukum kepada calon pemenang lelang yang nantinya sebagai pembeli, tetapi ditinjau dari kebutuhan akan persiapan pemberian SKPT oleh Kantor Pertanahan, perlu dikaji ulang jangka waktu penerbitan SKPT oleh Kantor Pertanahan sehingga dalam hal penerbitan SKPT tersebut dapat menyajikan data fisik dan data yuridis yang

² Achmad Ali, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 74

secara komprehensif dapat menerangkan mengenai keadaan fisik bidang tanah perihal subyek hukum yang menguasai serta riwayat-riwayat sebelumnya terhadap obyek yang akan dilakukan pelelangan umum.

Hukum yang diciptakan melalui beberapa peraturan yang mengikat bertujuan untuk menciptakan keserasian satu sama lain baik antar individu dengan masyarakat atau antara instansi satu dengan yang lain. Apabila suatu peraturan tersebut berlaku hanya untuk memberikan kebutuhan hukum terhadap salah satu pihak, maka dapat dikatakan peraturan tersebut tidak memberikan efektifitas secara universal yang artinya pula terdapat ketimpangan antara substansi, struktur dan kultur hukum itu sendiri. Oleh karenanya harmonisasi peraturan diciptakan harus dengan partisipasi public secara mendalam untuk menghindari adanya permasalahan dalam praktek ketika peraturan tersebut disahkan.

Tidak efektifnya jangka waktu penerbitan SKPT membuat penerapan lelang menjadi terhambat. Hal ini disebabkan karena instrument SKPT menjadi syarat wajib bagi Kantor Lelang untuk melaksanakan pelelangan umum. Oleh karenanya perlu dilakukan revisi pembaharuan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terkait jangka waktu penerbitan SKPT dan tata cara prosedur penerbitannya serta harmonisasi dengan PP Pendaftaran Tanah.

Maksud dari pendaftaran tanah ialah memberikan keterangan secara detail yang bersifat terus-menerus dan berkesinambungan oleh karena adanya peralihan dan/atau pembebanan atas hak atas tanah, selain itu juga bertujuan untuk menampilkan data yang komprehensif akan riwayat tanah tersebut. Jadi persoalan SKPT perlu didukung dengan suatu peraturan khusus serta berkaitan dengan aspek lelang yang menjadikan SKPT sebagai suatu kewajiban tetapi disisi lain sebagai permasalahan bagi Kantor Pertanahan, perlu dikaji dan dilakukan pembaharuan terhadap PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta PP Pendaftaran Tanah agar serasi dan selaras satu sama lain.

Dapat dikatakan bahwa penerapan SKPT sebagai syarat permohonan lelang dikaitkan dengan penerapan Pasal 41 ayat (2) *juncto* Permen ATR/BPN tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik tidak dapat berjalan secara efektif karena Kantor Pertanahan tidak dapat memberikan kepastian mengenai jangka waktu penerbitan SKPT. Sedangkan mengenai bagaimana peran seharusnya bagi Kantor Pertanahan untuk menuju pelaksanaan pendaftaran tanah secara sederhana, pengaturan dalam Pasal 41 ayat (2) harus dikaji ulang atau setidaknya terdapat aturan baru dari Kementerian ATR/BPN mengenai jangka waktu penerbitan SKPT tersebut.

KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diberikan oleh penulis terhadap penelitian ini bahwa urgensi penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam

proses permohonan lelang adalah sebagai bahan informasi dan/atau keterangan bagi Kantor Lelang dan para peserta lelang mengenai data fisik dan data yuridis objek lelang atas tanah. Selain itu keterangan dalam SKPT juga memuat apakah adanya pembebanan, peralihan, blokir sampai dengan sengketa yang semuanya termuat dalam SKPT.

Penerapan SKPT sebagai syarat lelang tidak berjalan secara efektif karena tidak diaturnya jangka waktu penerbitan SKPT sebagaimana dalam Permen ATR/BPN tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Hal ini tentu menimbulkan ketidakpastian dalam permohonan dan/atau pelaksanaan lelang yang mana justru Kantor Lelang yang diberikan jangka waktu untuk mengajukan permohonan SKPT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 41 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.

Seharusnya Kementerian ATR/BPN segera untuk melakukan revisi atas Peraturan Layanan Informasi Pertanahan khususnya penegasan mengenai jangka waktu penerbitan SKPT dan pembaharuan mengenai petunjuk teknis pelaksanaan lelang antara Kantor Pertanahan dengan Kantor Lelang sangat diperlukan guna memudahkan koordinasi khususnya pelaksanaan lelang hak atas tanah

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia dalam Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Achmad Ali, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Mariam Darus Badruzaman, *Suatu Sumbangan Pemikiran tentang Panitia Piutang Lelang Negara*, Refika Aditama, Jakarta, 2001
- Murad Rusmady, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2007
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik
- Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang