

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG TERKAIT KEPEMILIKAN TANAH SECARA *ABSENTEE* AKIBAT PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH KARENA LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN

Oleh :

Ni Kadek Ayu Purnama Dewi

Ni Made Ari Yuliantini Griadhi

Bagian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Udayana

ABSTRACT

This scientific work titled Against Legal Protection If the Winning Bidder Happened In Absentee Ownership of Land Transfer of Land Rights Due for Object Auction Mortgage. The background of this paper is the result of absentee land ownership transfer of land rights as the auction is not to be adverse legal subjects outside the district, the winner of the auction. The purpose of this paper is to understand the legal protection of absentee land ownership as a result of the transfer of land rights as the auction object security rights. This paper uses the normative method by analyzing the problems with the law and relevant literature. The conclusion of this paper is the legal protection of the relevant auction winner absentee land ownership as a result of the transfer of land rights as the auction object security rights are contained in Article 3 of Government Regulation Number 224 of 1961 in paragraph (5) and Government Regulation Number 224 of 1961 and Government Regulation Number 41 Year 1964 on Implementation of Land Distribution and indemnity Provision.

Keywords: *Protection of Law, Auctions Mortgage, Land of the Absentee, and Object Mortgage.*

ABSTRAK

Karya ilmiah ini berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Apabila Terjadi Kepemilikan Tanah Secara *Absentee* Akibat Pemindahan Hak Atas Tanah karena Lelang Objek Hak Tanggungan. Latar belakang karya ilmiah ini adalah kepemilikan tanah secara *absentee* akibat pemindahan hak atas tanah karena lelang yang dimenangkan oleh subjek hukum diluar kecamatan. Tujuan dari karya ilmiah ini adalah untuk memahami perlindungan hukum kepemilikan tanah secara *absentee* akibat pemindahan hak atas tanah karena lelang objek hak tanggungan. Tulisan ini menggunakan metode normatif dengan menganalisis permasalahan dengan undang-undang dan literatur terkait. Kesimpulan dari penulisan ini adalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang terkait kepemilikan tanah secara *absentee* akibat pemindahan hak atas tanah karena lelang objek hak tanggungan adalah terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 ayat (5) serta Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Tanah secara Absentee, dan Objek Hak Tanggungan.*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan zaman saat ini tidak sedikit juga petani yang menjaminkan tanah pertaniannya sebagai jaminan hutang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Tanah yang dipakai sebagai jaminan hutang dibebankan dengan hak tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak yang diberikan oleh Undang-undang¹ namun tetap saja harus didahului oleh adanya perjanjian kredit atau pengakuan hutang dengan perjanjian pembebanan hak tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan. Salah satu ciri dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya apabila dikemudian hari debitur wanprestasi sehingga objek Hak Tanggungan kemudian dapat dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa “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.” Dalam eksekusi hak tanggungan muncul suatu permasalahan berkaitan dengan tanah pertanian sebagai obyek hak tanggungan yaitu pemenang lelang atas eksekusi tersebut adalah subyek hukum yang berada diluar kecamatan. Hal ini tentu saja bertentangan dengan ketentuan tentang kepemilikan tanah secara *absentee*. Ketentuan kepemilikan tanah secara *absentee* sudah jelas diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), demikian pula tentang lelang di mana peserta lelang adalah masyarakat umum. Pertentangan peraturan tersebut tidak boleh merugikan pihak-pihak yang terkait salah satunya pemenang lelang. Maka dengan demikian perlu diketahui sejauh mana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang apabila terjadi kepemilikan tanah secara *absentee* akibat pemindahan hak atas tanah karena lelang objek hak tanggungan.

1.2 Tujuan

¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Prenada Media Grup, Jakarta, h. 13.

Adapun tujuan dari penulisan karya ilmiah ini yaitu untuk memahami perlindungan hukum terhadap pemegang lelang apabila terjadi kepemilikan tanah secara *absentee* akibat pemindahan hak atas tanah karena lelang objek hak tanggungan.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Penulisan karya ilmiah ini menggunakan metode normatif dengan menganalisis undang-undang dan literatur. Jenis pendekatan yang digunakan dalam karya ilmiah ini adalah *Statue Approach* yaitu pendekatan berdasarkan pada ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia yang terkait dengan isu hukum yang terjadi.²

2.2 Hasil dan Pembahasan

Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Lelang Terkait Kepemilikan Tanah Secara *Absentee* Akibat Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Lelang Objek Hak Tanggungan.

Setiap orang yang mempunyai tanah pertanian wajib untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanahnya sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 10 UUPA yang menyatakan setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. Sehingga kemudian diadakanlah ketentuan untuk menghapuskan penguasaan tanah pertanian secara apa yang disebut *absentee/guntai* yaitu pemilikan tanah yang letaknya di luar wilayah kecamatan tempat tinggal pemilik tanah. Mengingat bahwa tujuan ketentuan Pasal 10 UUPA ini adalah menyangkut kepentingan umum, maka secara yuridis ketentuan dalam pasal ini termasuk ketentuan-ketentuan hukum yang memaksa atau "*Dwingend Recht*"³. Namun saat ini banyak petani yang menjaminkan tanah pertaniannya sebagai jaminan hutang guna memenuhi kebutuhan hidupnya baik kebutuhan sandang, pangan dan papan. Gejala ini dapat pula menimbulkan permasalahan apabila petani tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk

²Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Cet. VI, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 93.

³ M.Syukran Lubis, 2012, "Larangan Pemilikan Tanah Secara Guntai/Absentee": <http://syukranlubis.blogspot.com>.diakses tanggal 1 Maret 2012

membayar hutangnya tersebut sehingga pihak kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap tanah pertaniannya tersebut melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun akan muncul permasalahan apabila pada saat pelelangan tanah pertanian tersebut di menangkan oleh pemenang lelang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat tanah yang bersangkutan berada.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi (yang selanjutnya disebut PP No. 224/1961) yang menyatakan pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar kecamatan letak tempat tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut. Serta ayat (3) yang menyatakan dengan tidak mengurangi ketentuan pada ayat (2) pasal ini, maka jika pemilik tanah berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya ke luar kecamatan tempat letak tanah itu selama 2 tahun berturut-turut, ia wajib memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan itu. Jadi dapat disimpulkan apabila karena suatu pelelangan menyebabkan pemenang lelang menjadi memiliki tanah secara *absentee*, maka pemenang lelang wajib mengalihkan hak atas tanah tersebut orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut.

Jika kewajiban dalam Pasal 3 PP No. 224/1961 ayat (1) dan ayat (3) tidak dilaksanakan atau terjadi pelanggaran terhadap larangan tersebut maka tanah yang bersangkutan akan diambil alih oleh Pemerintah untuk kemudian didistribusikan dalam rangka program *landreform* sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP No. 224/1961 yang menyatakan Jika kewajiban pada ayat (1) dan (3) tidak dipenuhi maka tanah yang bersangkutan diambil oleh Pemerintah.

Perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Yurisprudensi di atas, membenarkan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang. Oleh karena itu pemerintah dalam hal ini memberikan ganti rugi

kepada pemenang lelang yang beritikad baik sebagaimana diatur dalam PP No. 224/1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi (yang selanjutnya disebut PP No. 41/1964) yang menyatakan bahwa para pemilik tanah *absentee* yang diambil oleh negara dalam rangka *landreform* berhak untuk mendapat ganti rugi atas tanah mereka menurut ini merupakan ciri utama pelaksanaan *landreform* di Indonesia yang menunjukkan bahwa tidak ada penyitaan dalam politik pertanahan di Indonesia⁴.

III. SIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang terkait kepemilikan tanah secara *absentee* akibat pemindahan hak atas tanah karena lelang objek hak tanggungan adalah terdapat dalam Pasal 3 PP No. 224/1961 ayat (5) serta PP No. 224/1961 dan PP No. 41/1964.

DAFTAR PUSTAKA

Eddy Ruchiyat, 1983, *Pelaksanaan Landreform dan Jual Gadai Berdasarkan UU Nomor 56 (Prp) tahun 1966*, Armico, Bandung.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Prenada Media Grup, Jakarta.

M.Syukran Lubis, 2012, "Larangan Pemilikan Tanah Secara Guntai/Absentee": <http://syukran-lubis.blogspot.com>. diakses tanggal 1 Maret 2012.

Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Cet. VI, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 2043)

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi.

⁴ Eddy Ruchiyat, 1983, *Pelaksanaan Landreform dan Jual Gadai Berdasarkan UU Nomor 56 (Prp) tahun 1966*, Armico, Bandung, h. 3.