

**ASPEK HUKUM PEMINDAHAN HAK ATAS
TANAH MELALUI PROSES LELANG DI
INDONESIA¹**

Oleh : Kethleen C. Pontoh²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apa sajakah yang menjadi objek pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang di Indonesia dan bagaimanakah prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang dalam perkembangan hukum saat ini. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui proses lelang di Indonesia, adalah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Objek pemindahan hak melalui lelang sebagai berikut: 1) Hak Milik, Hak Milik dapat dilelang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, bahwa "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain; 2) Hak Guna Usaha, diatur dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA, bahwa "Hak Guna Usaha dan beralih dan dialihkan kepada pihak lain"; 3) Hak Guna Bangunan, diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA, yaitu "Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain"; 4) Hak Pakai, diatur dalam Pasal 43 UUPA, yaitu: "Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkn kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan"; 5) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, diatur dalam Pasal 10 UU No.16 Tahun 1985, yaitu "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimakud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. 2. Prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang agar lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya sah dapat dilakukan dengan memenuhi: 1) Syarat Materiil dan 2) Syarat Formal, dimana lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan

¹ Artikel

² Dosen pada Fakultas Hukum Unsrat, S1 pada Fakultas Hukum Unsrat, S2 pada Pascasarjana Unsrat.

Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Kata kunci: Aspek Hukum, Pemindahan Hak Atas Tanah, Proses Lelang.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lelang atas tanah, saat ini menjadi sarana bagi pihak-pihak yang ingin menjual tanah dan juga yang ingin membeli tanah tersebut untuk dikuasai dan dimanfaatkan sesuai peruntukannya oleh pembeli tanah. Dalam transaksi lelang, yang dimaksudkan adalah lelang hak atas tanah, yang dalam praktiknya disebut lelang tanah. Pentingnya lelang atas tanah dilakukan, karena adanya kebutuhan transaksi atas tanah, dimana disatu sisi terdapat penjual tanah melalui lelang yang membutuhkan sejumlah dana yang akan diperoleh melalui hasil lelang, di sisi lainnya terdapat para calon pembeli lelang yang memiliki dana untuk membeli tanah yang akan dilelang dengan batas-batas harga yang ditentukan atau sesuai dengan kemampuan keuangan masing-masing pembeli, sehingga pada akhirnya melalui lelang tanah tersebut akan dimenangkan oleh orang atau pihak-pihak yang menyanggupi untuk membayar dengan harga tertentu sesuai hasil lelang.

Bila dilihat dari sisi hukum, maka yang dilelang adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Dalam transaksinya tujuan dilakukannya lelang adalah hak atas tanah, agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut. Dalam perkembangannya, yang dilelang tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang ada di atasnya.

Peraturan tentang lelang, diatur melalui aturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan ini tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan lelang.³

Pemahaman mengenai lelang sangat penting untuk dilakukan, baik terhadap objek

³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002, hlm. 22.

pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang, maupun juga terhadap prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang dalam perkembangan hukum saat ini, sehingga menarik kiranya aspek-aspek mengenai lelang ini, dikaji lebih jauh dalam bentuk karya ilmiah.

B. Perumusan Masalah

1. Apa sajakah yang menjadi objek pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang di Indonesia ?
2. Bagaimanakah prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang dalam perkembangan hukum saat ini?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

PEMBAHASAN

A. Objek Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Proses Lelang di Indonesia

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibagi menjadi dua bentuk :⁴

- a. Beralih
Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan
Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Dialihkan/Pemindahan Hak
Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang

sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dengan dialihkan/pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui lelang adalah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Secara rinci, objek pemindahan hak melalui lelang dapat dijelaskan sebagai berikut :⁵

- a. Hak Milik
Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik dapat dilelang secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".
- b. Hak Guna Usaha
Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Usaha dapat dilelang secara implisit dimuat dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA, yaitu "Hak Guna Usaha dan beralih dan dialihkan kepada pihak lain".
- c. Hak Guna Bangunan
Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dilelang secara implicit dimuat dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA, yaitu "Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".
- d. Hak Pakai
Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Pakai dapat dilelang secara implicit dimuat dalam Pasal 43 UUPA, yaitu : "Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkn kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan'.

⁴ *Ibid*, hlm. 384.

⁵ *Ibid*.

e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilelang secara *implicit* dimuat dalam Pasal 10 Undang-undang No. 16 Tahun 1985, yaitu "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten atau Kota yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960".

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, dan tanah Hak Pengelolaan.⁶

Tidak semua hak atas tanah dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkn berupa dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain, adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, yang dipunyai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial (Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).

B. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Terhadap Perkembangan Hukum Dalam Masyarakat

Syarat sahnya lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu :⁷

a. Syarat Materiil

⁶ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi, Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Tatanusa, Jakarta, 2004, hlm. 65.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, Eksistensi dan Prospek Hak Atas Tanah, Makalah Seminar Nasional, Prospek Pembangunan Perumahan Dalam Kerangka Otonomi Daerah, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) D.I. Yogyakarta dengan DPD Real Estate Indonesia 4 Oktober 2003.

Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek lelang.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Dengan telah dibuatnya berita acara lelang atau risalah lelang oleh pejabat dari Kantor Lelang, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya semula sebagai penjual lelang kepada pihak lain sebagai pembeli lelang. Namun pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak, pihak ketiga tidak mengetahuinya, maka lelang tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.

Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka terpenuhi lah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut :⁸

1. Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kepala

⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 45.

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota 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.

2. Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah Atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
Setelah menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Lelang melaksanakan lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam pelaksanaan 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.

3. Permohonan Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Lelang
Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
Pendaftaran pemindahan hak melalui lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas, artinya dengan pendaftaran pemindahan hak melalui lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka setiap orang dapat mengetahui telah terjadi pemindahan hak melalui lelang dari pemegang hak semula kepada pembeli lelang sebagai pemegang hak yang baru.
4. 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.

5. Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama menjadi pemegang hak yang baru oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui lelang atau kuasanya.⁹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui proses lelang di Indonesia, adalah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Objek pemindahan hak melalui lelang sebagai berikut: 1) Hak Milik, Hak Milik dapat dilelang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, bahwa "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain; 2) Hak Guna Usaha, diatur dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA, bahwa "Hak Guna Usaha dan beralih dan dialihkan kepada pihak lain"; 3) Hak Guna Bangunan, diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA, yaitu "Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain"; 4) Hak Pakai, diatur dalam Pasal 43 UUPA, yaitu: "Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkn kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan"; 5) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, diatur dalam Pasal 10 UU No.16 Tahun 1985,

⁹ Wirjodarsono, Beberapa Catatan Mengenai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran , Seminar Nasional, Agustus 1997, Jakarta, hlm. 11.

yaitu “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang agar lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya sah dapat dilakukan dengan memenuhi: 1) Syarat Materiil dan 2) Syarat Formal, dimana lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

B. Saran

1. Sebaiknya pembeli lelang memastikan bahwa lelang terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan secara sah sehingga dapat beralih dengan cara pemindahan hak dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Badan pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960”.
2. Sebaiknya pembeli lelang atau kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk memenuhi asas publisitas, sehingga melalui pendaftaran pemindahan hak melalui lelang tersebut, maka setiap orang dapat mengetahui telah terjadi pemindahan hak melalui lelang dari pemegang hak semula kepada pembeli lelang sebagai pemegang hak yang baru.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Seri Hukum Harta Kekayaan, Kencana, 2004.

Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Graha Kirana Medan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.

Mhd. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi, Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Tatanusa, Jakarta, 2004.

Sumber Lain

Maria S.W. Sumardjono, Eksistensi dan Prospek Hak Atas Tanah, Makalah Seminar Nasional, Prospek Pembangunan Perumahan Dalam Kerangka Otonomi Daerah, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) D.I. Yogyakarta dengan DPD Real Estate Indonesia 4 Oktober 2003.

Wirjodarsono, Beberapa Catatan Mengenai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran , Seminar Nasional, Agustus 1997, Jakarta.