

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

Oleh : Kathleen C. Pontoh²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apa saja yang menjadi objek pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang di Indonesia dan bagaimana prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang dalam perkembangan hukum saat ini?. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, 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

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

¹ Artikel

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

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

Pengertian 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. Dan yang dimaksud lelang tanah di sini adalah penjualan 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 yang tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang.

Pemahaman mengenai lelang sangat penting untuk dilakukan, baik terhadap objek 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

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas penulis berusaha merumuskan permasalahannya sebagai berikut :

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. Tujuan dan Manfaat

Adapun tujuan daripada penulisan artikel ini adalah :

1. Untuk mengetahui objek apa saja yang menjadi pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang di Indonesia.
2. Untuk mengetahui prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang dalam perkembangan hukum saat ini.

Manfaat yang dapat diperoleh dari penulisan ini ialah :

1. Dapat bermanfaat bagi para praktisi hukum terutama dalam memberikan perlindungan hukum terhadap permasalahan yang muncul dalam

prosedur pendaftaran objek pemindahan hak atas tanah melalui proses lelang.

2. Untuk memberikan gambaran mengenai pengaturan dan perlindungan hukum terhadap persoalan yang muncul dalam pengaturan lelang di Indonesia.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Istilah dan Pengaturan Lelang Dalam Peraturan Perundang-undangan

Pengaturan lelang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, seperti istilah lelang yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu :⁴

- a. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
Pasal 16 ayat (4)
Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli, kecuali lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Pasal 16 ayat (5)
Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang
Pasal 34 ayat (5)
Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang
Pasal 54 ayat (5)
Peralihan Hak Pakai karena jual beli, kecuali lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah
Pasal 54 ayat (6)
Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang
- b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Pasal 37 ayat (1)
Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali

⁴ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan, Kencana, 2004, hlm. 34.*

pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 41

1. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang
2. Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang
3. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya lima hari kerja setelah diterimanya permintaan oleh Kepala Kantor Lelang
4. Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
 - a. Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun:
 1. Kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; dan
 2. Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
 - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala

Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2);

- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; dan
 - 3) Ada perintah dari Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubungan dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan
5. Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
 - a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - b.
 1. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas Tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar;
 2. Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut; dan
 3. Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b pasal ini.
 - c. Bukti identitas pembeli lelang;
 - d. Bukti pelunasan harga pembelian.

B. Pengertian Lelang Tanah

Lelang tanah saat ini sering dilakukan, adapun lelang yang dimaksudkan di sini adalah lelang hak atas tanah, yang dalam praktik disebut lelang tanah. Secara yuridis, yang dilelang adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan lelang hak atas tanah adalah supaya pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang dilelang tidak

⁵ Mhd. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 70.

hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Istilah lelang disebut dalam peraturan 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 tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan lelang.⁶

Dimaksud dengan 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. Yang dimaksud lelang tanah di sini adalah penjualan 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 yang tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang.

Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah Negara.

Melihat dari aspek sifatnya, lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibagi menjadi dua, yaitu :⁷

1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/penyidik, dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Oleh karena itu, lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi.

Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan. Dokumen yang dipersamakan dengan itu atau dokumen-dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka penegakan hukum.

2. Lelang Non Eksekusi

Lelang terhadap barang yang dikuasai/dimiliki oleh instansi Pemerintah Pusat/Daerah dan Badan Usaha Milik Negara/Daerah dalam rangka penghapusan, dan lelang sukarela terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

C. Metode Penelitian

Tulisan ini menggunakan metode ilmiah, baik untuk mendapatkan data maupun untuk mengolah data yang sudah diperoleh. Mendapatkan data tersebut Penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan. Selanjutnya data yang sudah terkumpul diolah dengan menggunakan metode pengolahan data yang terdiri dari :

1. Metode Induksi
2. Metode Deduksi; dan
3. Metode Perbandingan

Metode-metode tersebut digunakan sesuai dengan kebutuhan penggunaannya untuk mendapatkan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, baik secara ilmiah maupun ilmu pengetahuan.

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 :⁸

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

⁶ Mariam Darius Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Graha Kirana Medan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 102.

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 383.

⁸ *Ibid*, hlm. 384.

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 :⁹

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".

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.¹⁰

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).

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi, Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Tatanusa, Jakarta, 2004, hlm. 65.

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 :¹¹

a. Syarat Materiil

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 terpenuhilah 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 :¹²

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 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

¹¹ 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.

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 45.

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.¹³

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

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang disampaikan adalah sebagai berikut :

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

B. Saran

Saran yang penulis sampaikan, adalah :

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”.

¹³ Wirjodarsono, Beberapa Catatan Mengenai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran , Seminar Nasional, Agustus 1997, Jakarta, hlm. 11.

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 Badrulzaman, *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.