

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
TERHADAP TANAH JAMINAN HASIL
PELELANGAN¹**

Oleh : Asri Angraini Paat²

Dosen Pembimbing:

Dr. Cornelius Tangkere, SH.,MH

Dr. Jemmy Sondakh, SH.,MH

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana cara memperoleh hak atas tanah dan bagaimana sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan lelang. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Cara memperoleh hak atas tanah adalah dengan peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, peralihan hak atas tanah melalui hibah, peralihan hak atas tanah melalui perwakafan dan peralihan hak atas tanah melalui lelang. 2. Sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan lelang yaitu dilihat dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang terdapat pada pasal 41 yang berbunyi "Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 34 Kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah yang akan dilelang.

Kata kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Jaminan Hasil Pelelangan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat

yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.³

Kemudian sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikuit atau tidak berikuit benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum berbentuk.⁴

Berdasarkan perkembangan yang telah dan akan terjadi dibidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Hak Pakaiatas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf (a), (b) dan (c) UUPA menetapkan bahwa Hak menguasai Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk: (a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, (c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁵

Berdasarkan Pasal 19 UUPA ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ayat (2) Pendaftaran tersebut

³ Lihat Diktum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

⁴ *Ibid.*

⁵ Lihat dan bandingkan Urip Santoso (disebut dengan Urip Santoso I) *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), Edisi Pertama, Cet. Ke-2

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101271

dalam ayat (1) pasal ini meliputi: (a) pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah (b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut (c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Di dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang termuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, yang menyatakan bahwa: "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6"

Penjelasan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA bahwa: Dalam Pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang "mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat" sebagai hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya: paling) kuat dan terpenuh.

Sesuai dengan nama dan sifat Hak Milik, maka UUPA menetapkan bahwa Hak Milik tidak terbatas jangka waktu berlakunya. Hak milik juga dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Selain itu untuk memenuhi kebutuhan perkreditan modern atas tanah, maka Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.⁶

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. yang selanjutnya disebut UU No. 4 Tahun 1996. Dalam Undang-undang ini

disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Selanjutnya dalam penjelasan umum UU No. 4 Tahun 1996, dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.⁷

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas maka penulis akan melakukan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul **Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terhadap Tanah Jaminan Hasil Pelelangan.**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana cara memperoleh hak atas tanah ?
2. Bagaimana sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan lelang ?

C. Metode Penulisan

Penelitian ini sifatnya yuridis normatif dengan jenis penelitian hukum yang mengambil data kepustakaan. Penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian utama dalam penelitian ini adalah penelitian hukum kepustakaan. Dalam penelitian ini bahan pustaka merupakan data dasar penelitian yang digolongkan sebagai data sekunder.

PEMBAHASAN

A. Cara Memperoleh Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang

⁶ Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Raya, 2015), Cet. I, hlm. 37.

⁷ H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), Cet. III, hlm 207-208.

mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu antara lain:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutang
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu:
 - a. Hak gadai
 - b. Hak usaha bagi hasil
 - c. Hak menumpang
 - d. Hak sewa tanah pertanian

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada dua cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.⁸

Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada:

1. *Burgelijk Wetboek voor Indonesie (BW)*
2. *Overschrijvings Ordonantie Staatsblad 1834 Nomor 27*
3. Hukum adat

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No.10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah (PP No.24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan 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 pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."⁹

1. Peralihan Hak atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No.10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu enam bulan sejak meinggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam pasal 36 PP No.24 Tahun 1997.

2. Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual beli

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dimuka Kepala Adat

⁸Anastasia Sihombing, "Peralihan Hak Atas Tanah", <http://anastasiasihombing.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah> 10 November 2017. Pukul. 10.00pm.

⁹ *Ibid.*

(Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.¹⁰

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 BW, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak sipem beli sebagai pemilik tanah yang baru.

3. Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbedah dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.¹¹

4. Peralihan Hak atas Tanah Melalui Perwakafan

Keberadaan wakaf telah mendapat pengakuan dalam UUPA, yakni Pasal 49 yang menegaskan:

1. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.

¹⁰ Anastasia Sihombing, "Peralihan Hak Atas Tanah", <http://anastasiasihombing.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah> 10 November 2017. Pukul. 10.00pm.

¹¹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 99.

2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagaimana dimaksud Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan Hak Pakai.

3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dari ketentuan tersebut terkandung makna, bahwa perihal pertanahan erat hubungannya dengan peribadatan dan keperluan suci lainnya, yang salah satunya adalah perwakafan tanah, yang dalam hukum agraria nasional mendapat perhatian. Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, wakaf tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berwujud tanah milik dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

5. Peralihan Hak atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.¹²

B. Sistem Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Lelang

1. Peraturan Perundang-undangan yang Mengatur Lelang

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 non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana yang 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

¹² *Ibid*

setelah diterimanya permintaan oleh Kepala Kantor Lelang.

(4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:

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.

a. 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 serahkannya sertifikat tersebut; dan

3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (4) huruf b pasal ini.

c. Bukti identitas pembeli lelang;

d. Bukti pelunasan harga pembelian.

2. Pengertian Lelang Tanah

Lelang yang dimaksudkan disini adalah lelang hak atas tanah. Dalam praktik disebut lelang tanah. Secara yuridis, yang dilelang adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan lelang atas tanah adalah supaya pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang dilelang tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹³

Istilah lelang disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan 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 dimaksudkan dengan lelang.

3. Objek Pemindahan Hak Melalui Lelang

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

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.

¹³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT Adhitya Andredina Agung, 2010), Cet. 1 hlm. 382.

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.

Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, 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.

4. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Lelang

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

a. Syarat Materil

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.

Uraian tentang syarat materil dalam lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan

sebagai berikut: Kalau objek lelang itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.

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 mengetahui tentang adanya lelang tersebut. Agar pihak ketiga 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.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Cara memperoleh hak atas tanah adalah dengan peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, peralihan hak atas tanah melalui hibah, peralihan hak atas tanah melalui perwakafan dan peralihan hak atas tanah melalui lelang.
2. Sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan lelang yaitu dilihat dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang terdapat pada

pasal 41 yang berbunyi “Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 34 Kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah yang akan dilelang.

B. Saran

1. Dalam hal mengenai cara memperoleh hak atas tanah yaitu harus lebih diperjelas lagi mengenai aturan-aturan yang berlaku dalam rangka untuk memperoleh hak atas tanah, Aturan-aturan yang mengatur tentang berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru, Serta cara beralihnya suatu hak atas tanah apabila nantinya tanah tersebut akan beralih atau dialihkan.
2. Sistem peralihan hak atas tanah berdasarkan lelang yaitu harus lebih diawasi dan diatur lagi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota juga harus ada surat pelelangan yang menunjukkan bukti dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar jika di suatu hari nanti terjadi masalah ada bukti-bukti yang cukup kuat untuk ditunjukkan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku atau Literatur

- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2003), Cet. 2.
- B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Gunung Agung, 2004).
- Djuhaendah Hasan, *Ichtisar Hukum Benda*, (Bandung: Aditya Bakti, 1996).
- Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia: suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989).
- Gerald G Thain, *Hukum Jaminan Indonesia*, (Jakarta: Agung Pratama, 2002).
- H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Universitas Trisakti, 2005).
- Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Raya, 2015), Cet. 1.
- M. Marwan dan Jimmy P. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*. (Surabaya: Reality Publisher)
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2016).
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Pratama, 2008).
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004).
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, 1997, Bandung.
- Ter Haar, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, (Jakarta: Pradnya Paramita,1960).
- Urip Santoso (disebut dengan Urip Santoso I) *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), Edisi Pertama, Cet. Ke-2.

2. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992
Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun1996 Tentang
Hak Tanggungan

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*,(Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988)

3. Internet

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pege-rtian-hak-milik-definisi-menurut.html>, 09 Oktober 2017. Pukul. 10.00pm.

<http://anastasiasihombing.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah> 10 November 2017. Pukul. 10.00pm.