

**TINJAUAN HUKUM HAK ATAS TANAH MELALUI
LELANG BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996¹
Oleh: Fheyrencie J. Saisab²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penyelenggaraan dan objek pendaftaran tanah dan bagaimana peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh Pemerintah dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya, penyelenggaraan pendaftaran diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di pedesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah. Objek pendaftaran menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara. Objek pendaftaran tanah, kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. 2. Peralihan atau Pemindahan hak atas tanah melalui lelang adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah selama-lamanya oleh pemilik tanah melalui penjualan yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun. Kata kunci: Tinjauan Hukum, hak atas tanah, lelang.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Roy V. Karamoy, SH, MH; Dr. Anna S. Wahongan, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101606

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan menjadi kewajiban Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.³

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan diterbitkannya sertifikat, pemilik atau pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat berupa beralih dan dialihkan. Hak atas tanah dapat beralih melalui pewarisan dan dialihkan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan (penyertaan) dalam modal perusahaan, dan

³ Lihat, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

lelang. Peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan maksud untuk mengubah nama pemilik atau pemegang hak atas tanah dari atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang lama menjadi atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang baru dan menjamin kepastian hukum bagi pemiliknnya.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah penyelenggaraan dan objek pendaftaran tanah?
2. Bagaimanakah peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang merupakan salah satu jenis penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian utama dalam penelitian ini, adalah penelitian hukum kepustakaan.⁴ Penelitian ini sifatnya yuridis normatif, oleh karenanya menggunakan data sekunder.

PEMBAHASAN

A. Penyelenggaraan Dan Objek Pendaftaran Tanah

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.

3. Pejabat dari Kantor Lelang
Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4. Panitia Ajudikasi
Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftarkan hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 32, Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik
Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Hak Guna Usaha
Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria).
3. Hak Guna Bangunan
Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, 1995, hlm 13.

bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.⁵

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.⁶

5. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

6. Tanah Wakaf.

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam. Hak atas tanah yang dapat

diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik.

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.⁷

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.⁸

8. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁹

9. Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.¹⁰

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh

⁵ Lihat, Pasal 35 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria.

⁶ Lihat, Pasal 41 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria.

⁷ Lihat, Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

⁸ Lihat, Pasal 8 ayat 2 dan ayat 3 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

⁹ Lihat, Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

¹⁰ Lihat, Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertifikat.

B. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksudkan dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun tidak langsung melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Lelang tersebut digunakan untuk memperoleh harga tertinggi dari barang tersebut.

Pada pembahasan ini yang akan dibahas adalah lelang hak atas tanah, walaupun dalam kehidupan sehari-hari sering disebut dengan lelang tanah. Yang dimaksud lelang dalam pembahasan ini 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 tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

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

Pemindahan hak atas tanah atau satuan rumah susun dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu sebagai berikut:¹¹

1. Beralih

Beralih artinya 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. Dalam hal ini peralihan tersebut terjadi karena hukum dimana dengan meninggalnya pemegang hak maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Ahli waris sebagai penerima hak atas

tanah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum yang dapat menyebabkan beralihnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, penyertaan dalam modal perusahaan dan lelang. Pada saat perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah ini pihak yang mengalihkan haruslah yang berwenang dan memiliki hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu, sedangkan penerima hak harus memenuhi syarat yang ditentukan sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Secara rinci tentang objek pemindahan hak melalui lelang adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, adalah sebagai berikut:¹²

1. Hak Milik

Dasar hukum bahwa Hak Milik dapat beralih dapat ditemukan dalam pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2. Hak Guna Usaha

Secara jelas tentang dasar hukum bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih karena lelang tidak dijumpai dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi dalam Pasal 16 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui lelang dibuktikan dengan berita acara lelang. Dari pasal tersebut secara eksplisit dapat diambil kesimpulan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih karena lelang.

Secara eksplisit peralihan hak atas tanah atau satuan rumah susun dapat dilihat

¹¹ A.S Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, hal 123

¹² *Ibid*, hal 124.

dalam Pasal 28 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

3. Hak Guna Bangunan

Secara eksplisit peralihan Hak Guna Bangunan dimuat dalam Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu dalam pasal 34 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Selanjutnya dalam Pasal 34 ayat (7) menyebutkan bahwa Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan harus dengan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Kemudian dalam Pasal 38 ayat (8) menyebutkan bahwa peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

4. Hak Pakai

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Pakai bisa dilelang tidak ditemukan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan. Secara implisit dapat ditemukan dalam pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat berwenang. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika itu dimungkinkan dalam perjanjian yang dimungkinkan.

Dalam Pasal 54 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Selanjutnya dalam ayat 8 menyebutkan bahwa peralihan hak pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang. Pengalihan hak pakai

atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Dalam ayat 10 juga menyebutkan bahwa peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Dalam penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyebutkan bahwa Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh pihak lain tersebut. Tidak semua hak atas tanah dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa lelang, adalah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu.

Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun melalui lelang memiliki dua syarat yaitu syarat formil dan syarat materiil, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Syarat materiil

Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah susun harus berwenang dan berhak atas hak tanah tersebut, selanjutnya pemberi juga harus memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek lelang. Uraian tentang syarat materiil dalam peralihan melalui lelang dapat dilihat dalam uraian di bawah ini:

- 1) Apabila objek warisan adalah hak atas tanah berupa Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli lelang adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan nasional.
- 2) Apabila objek warisan adalah hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli lelang adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- 3) Apabila objek warisan adalah hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli lelang adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Apabila objek warisan adalah hak atas tanah berupa Hak Pakai, maka pihak yang bisa membeli lelang adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat formil

Orang yang berhak melakukan pendaftaran hak atas tanah harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang.

Dengan dibuatnya berita acara lelang oleh pejabat kantor lelang maka telah terjadi peralihan hak atas tanah, akan tetapi untuk memenuhi asas publisitas maka peralihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar setiap orang mengetahui tentang peralihan hak atas tanah.

¹³

Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai berikut:

a. Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Selambat-lambatnya 7 (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 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan 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.

Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.

Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) bagi tanah yang sudah terdaftar tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar. SKPT yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diperlukan dalam lelang agar dapat diketahui dengan pasti objek hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dilelang. Fungsi SKPT sendiri adalah sumber informasi yang mutakhir mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dilelang. Keterangan tersebut sangat penting bagi pejabat dari kantor lelang untuk memperoleh keyakinan dan kepastian tentang objek lelang.

Keputusan mengenai dilanjutkan atau tidaknya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

b. Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Setelah menerima SKPT dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Lelang melaksanakan lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam pelaksanaannya 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.

Kepala kantor lelang menolak melaksanakan lelang apabila:

1. Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun:

- i. Kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh

¹³ Urip Santoso, Op-cit, hal 398.

oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau

- ii. Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - i. Surat bukti hak selain sertifikat atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - ii. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
 3. Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

Sebagai bukti telah dilaksanakan lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibuatkan Risalah lelang oleh Pejabat dari Kantor Lelang. Dengan dibuatnya Risalah lelang oleh Pejabat dari Kantor Lelang, maka hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun telah berpindah dari pemegang hak semula kepada pembeli lelang sebagai pemegang hak yang baru.
 - c. Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Melalui Lelang
Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran tersebut dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas di mana peralihan tersebut diketahui oleh setiap orang.

Permohonan pendaftaran tersebut dilakukan oleh pembeli lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan melampirkan:

1. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan.
 2. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah terdaftar atau dalam hal sertifikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi maka dengan keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak bisa serahkannya sertifikat dimaksud dan surat-surat bukti pemilikan selain sertifikat untuk tanah yang belum terdaftar.
 3. Bukti identitas pembeli lelang.
 4. Bukti pelunasan harga pembelian.
 5. Bukti pelunasan BPHTB dalam hal bea tersebut terutang.
 6. Bukti pelunasan pembayaran PPh, dalam hal pajak terutang.
- Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka permohonan pendaftaran peralihan karena lelang harus disertai dengan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftaran. Selanjutnya apabila lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak harus disertai dengan pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang.
- d. 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.

Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

1. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk.
2. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan dalam halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Pencoretan nama pemegang hak yang lama dan penulisan nama pemegang hak yang baru juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak yang lama.
4. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
5. Apabila nama pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersamaan, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis tinta hitam.

Dengan demikian, peralihan atau pemindahan hak atas tanah melalui lelang adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah selama-lamanya oleh pemilik tanah melalui penjualan yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit tercantum dalam Pasal 16 ayat (5). Tidak semua hak atas tanah dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa lelang, adalah Hak Pakai

atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh Pemerintah dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya, penyelenggaraan pendaftaran diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di pedesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah. Objek pendaftaran menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara. Objek pendaftaran tanah, kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.
2. Peralihan atau Pemindahan hak atas tanah melalui lelang adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah selama-lamanya oleh pemilik tanah melalui penjualan yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit tercantum dalam pasal 16 ayat (5). Tidak semua hak atas tanah dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa lelang, adalah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Prosedur Peralihan Hak atas tanah melalui

lelang harus memiliki dua syarat yaitu syarat formil dan syarat materiil.

B. Saran

1. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, menetapkan bahwa bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 4 Undang-Undang Pokok Agraria, untuk itu perlunya sosialisasi atau penyuluhan terus-menerus oleh pemerintah tentang pentingnya pendaftaran tanah demi kepastian hukum dan menimalisir sengketa tanah di masyarakat.
2. Perlindungan hukum akan hak atas tanah yang dimiliki oleh manusia menjadi sangat penting. Dalam hal ini peran Pemerintah menjadi penting untuk bisa ikut campur dalam segala sendi kehidupan manusia termasuk di bidang pertanahan. Salah satu bentuk pertanggungjawaban pemerintah tersebut dilakukan dengan cara perlindungan terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat berdasarkan bukti yang sah, termasuk peralihan hak atas tanah melalui lelang. Untuk itu perlunya pengawasan dari pemerintah terhadap aparat, dana dan penyediaan alat bagi pendaftaran tanah kepada masyarakat untuk mendapat sertifikat hak atas tanah demi kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, 1988.

Pramukti A.S dan Widayanto Erdha, *Awas jangan beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.

Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.

Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011.

Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983. dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan Burgelijk Wetboek*, Pradnya Paramita.

Soekanto S dan Mamudji S, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo, Jakarta, 1995.

Sumber Lain:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.