

**PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH HASIL
LELANG MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH¹**

Oleh : Christilia Elvira Mononutu²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dan bagaimana kendala-kendala dalam pelaksanaan pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative disimpulkan: 1. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, juga harus sesuai dengan aturan-aturan yang tercantum dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Prosedur atau tahap-tahap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasarkan risalah lelang meliputi pengecekan atau pencocokan sertifikat jaminan lelang dengan buku tanah, roya atau penghapusan hak tanggungan yang melekat serta pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dengan adanya Risalah Lelang. 2. Kendala-kendala dalam proses pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang yaitu, menyangkut hubungan hukum dan perbuatan hukum karena hal ini menyangkut banyak orang. Hubungan hukum dan perbuatan hukum dimaksud dalam bentuk *konsensual obligatoir* yaitu suatu perjanjian dengan kata sepakat melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam sebuah lelang eksekusi (putusan pengadilan) akan sering sekali timbul permasalahan dimana pihak tereksekusi akan menolak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang. Namun hal ini tidak menjadi halangan untuk dilaksanakannya lelang. Kata kunci: Pemindahan hak milik, tanah, hasil lelang

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Michael G. Nainggolan, SH, MH, DEA; Dr. Jemmy Sondakh, SH, MH.
² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711419

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ketentuan mengenai hak milik atas tanah pada dasarnya diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang harus disesuaikan dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat sebagaimana prinsip-prinsipnya telah diamanatkan oleh UUPA.

Secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dijumpai dalam Bagian III Bab II Pasal 20 sampai Pasal 27, yang memuat prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah, yang dalam Pasal 50 ayat (1) ditentukan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Adanya ketentuan ini, sebagaimana disebutkan dalam undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

Berdasarkan pendapat Imam Sudyat, Ter Haar di atas, Van Dijk³ mengatakan bahwa hak atas tanah dan segala benda yang berada di atas tanah adalah dua soal yang berlainan, rumah dan pekarangan, tanah dan tanaman masing-masing mungkin menjadi milik orang. Sementara Teng Tjin Leng mengatakan bahwa hukum adat mengandung prinsip pemisahan horizontal yang integral dan konsekuen bagi seluruh masalahnya, khususnya yang berhubungan dengan tanah dan benda serta tanaman di atasnya.⁴

Selanjutnya Pengaturan tentang penjualan lelang atas tanah, bila kita kaji pada Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBg dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (Stbl 1908 No. 189 diubah terakhir dengan Stbl.1941 No. 3) akan ditemui pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut : Penjualan di muka umum (pelelangan) terhadap harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi, atau dengan

³ Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, dalam Djuhaendah Hasan, *Op.Cit.*, hal. 84.

⁴ Teng Tjin Leng, *Asas "Pemisahan Secara Horizontal" Dalam Hukum Tanah Indonesia Sebelum dan Sesudah UUPA*, Majalah Hukum Nomor 5 Th. Ke-4, 1978, hal. 81.

kata lain menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitor). Pelelangan hanya dapat dilakukan di depan juru lelang, dengan kata lain lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang (juru lelang). Cara penjualannya dengan jalan harga penawar semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawar secara tertulis (penawaran pendaftaran).

Pemahaman masyarakat terhadap prosedur pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sangat penting adanya sehingga dapat mengurangi permasalahan-permasalahan yang menimbulkan kendala-kendala dalam pelaksanaan pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997?
2. Bagaimanakah kendala-kendala dalam pelaksanaan pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Prosedur Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Hak milik atas tanah memiliki peran yang strategis saat ini, mengingat tanah merupakan barang ekonomis, yang terbatas jumlahnya sementara kebutuhan akan tanah semakin hari, semakin meningkat. Hak milik atas tanah menunjukkan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, yang dapat digunakan oleh

pemilikinya baik untuk kepentingan pribadi, usaha, dll.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang 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 hutan.
8. Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang ditetapkan dalam undang-undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu ⁵.
 - 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 2 (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.

Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
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

⁵ Anastasi Sihombing. 2015. Peralihan Hak Atas Tanah. <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html> Diakses 24 Maret 2016. Hal. 1.

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 dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.”⁶

Melalui sifatnya, lelang dibagi menjadi dua bagian, yaitu (i) lelang eksekusi, dan (ii) lelang non-eksekusi. Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik, dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekusi adalah lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dan lelang sukarela terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

Prosedur pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, juga harus sesuai dengan aturan-aturan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dimana prosedur atau tahap-tahap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasarkan risalah lelang meliputi pengecekan atau pencocokan sertifikat jaminan lelang dengan buku tanah, roya atau penghapusan hak tanggungan yang melekat serta pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dengan adanya Risalah Lelang. Risalah lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam

lelang. Klausul risalah lelang yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam lelang.⁷

Peranan dan fungsi Risalah Lelang peranannya untuk memperkuat kedudukan seseorang dalam suatu perbuatan hukum sebagai akibat beralihnya hak milik atas tanah karena lelang yang tidak diragukan lagi kebenarannya atau keberadaannya terhadap pemenang lelang. Fungsinya sebagai dokumen Negara yang merupakan alat bukti yang sah serta menjamin kepastian hukum terhadap pemenang lelang bila terjadi sesuatu dikemudian hari.

Pendaftaran Tanah menurut Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

B. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peralihan hak atas tanah termasuk didalamnya pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang dalam penerapannya masih terdapat kendala-kendala di dalam pelaksanaannya. Salah satu perbuatan yang seringkali menimbulkan benturan dalam rangka peralihan hak atas tanah adalah menyangkut hubungan hukum dan perbuatan hukum yaitu dalam perbuatan peralihan hak milik atas tanah karena hal ini menyangkut banyak orang.

Peralihan hak milik atas tanah, kita masih memberlakukan Staatsblad 1834 No. 27 tentang Ordonansi balik nama (*Overschrijving*

⁶ Anastasi Sihombing. 2015. Peralihan Hak Atas Tanah. <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralih-an-hak-atas-tanah.html> Diakses 24 Maret 2016. Hal. 2.

⁷ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2013, hal. 108.

Ordonantie). Adapun cara peralihan ataupun penyerahan hak milik atas tanah yang dapat dilakukan dengan balik nama. Penyerahan tersebut dalam bentuk konsensual obligatoir yaitu suatu perjanjian dengan kata sepakat melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak.⁸ Sehingga hak milik tersebut barulah beralih bila dilakukan dengan penyerahan, hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap perubahan bertujuan mengalihkan hak milik atas tanah, bila ternyata tidak dilakukan dengan balik nama maka hak milik tersebut belum beralih. Dalam praktek sering kali orang mengadakan transaksi atas benda tidak bergerak, belum mengetahui tentang apa sebenarnya fungsi balik nama itu.

Penyerahan yang dimaksud adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan pemilikan atas benda yang diserahkan. Dengan demikian salah satu dari beberapa cara untuk memperoleh hak milik atas suatu kebendaan seperti terdapat dalam Pasal 584 KUH Perdata yang isinya sebagai berikut : "*Hak milik atas suatu kebendaan tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan cara pemilikan, karena perlekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan hak milik dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu*".⁹

Apabila kita hubungkan dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan Staatsblad 1834 No. 27 mengenai tata cara balik nama peralihan hak milik atas tanah dan dikaitkan dengan program peralihan hak milik atas tanah sudah barang tentu masih banyak permasalahan dikalangan masyarakat baik penduduk asli maupun pendatang. Mengingat kondisi pertanahan relatif masih banyak yang belum melakukan balik nama terhadap peralihan hak milik atas tanah, maka menarik untuk diteliti tentang pelaksanaan balik nama

hak milik atas tanah setelah terjadinya pelelangan.

Penyerahan hak milik atas tanah berbeda dengan benda-benda bergerak lainnya. Kalau penyerahan hak milik atas tanah pada dasarnya menyebutkan bahwa akta dengan nama barang tetap dipindahtangankan dan untuk menjamin kepastian hukum harus dituangkan dalam bentuk sertifikat (Akta Authentik). Penyerahan hak milik atas tanah sebagai suatu perbuatan hukum dapat berupa jual beli, tukar menukar maupun penghibahan, hal ini merupakan titel dari penyerahan (*levering*).¹⁰ Dimaksud dengan titel penyerahan adalah suatu bentuk perjanjian konsensual *obligatoir* yaitu suatu perjanjian dengan kata sepakat melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam hal ini jual beli dimana salah satu pihak berkewajiban menyerahkan barang yang dijual selanjutnya merupakan kewajiban penjual menanggungnya, Pasal 1474 KUH Perdata yang lainnya : "Ia mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya

Pengalihan hak dalam bentuk suatu penyerahan dan untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak pembeli atau penerima dipandang perlu untuk dibaliknamakan. Sedangkan ketentuan balik nama masih diatur berdasarkan Staatsblad 1834 No. 27 tentang ordonansi balik nama (*Overschrijving Ordonantie*), yang pada pokoknya menyatakan bahwa penyerahan terhadap benda tidak bergerak (hak milik atas tanah) dilakukan dengan balik nama. Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas tanah hendaklah dilakukan dengan penyerahan dan dilanjutkan dengan balik nama. Di samping untuk menjaga bentrokan-bentrokan yang mungkin dapat timbul dalam perbuatan hukum yang dilakukan para pihak yang bertujuan untuk mengalihkan pemilikan hak atas tanah yang menjadi objek peristiwa dapat semakin berkurang atau mungkin dapat dihapuskan.

Lelang adalah suatu cara penjualan barang atau benda yang diatur dengan Peraturan Perundang-Undangan yang bersifat khusus (*Lex Specialist*), adapun dasar hukumnya adalah :

⁸ Gagas Agustyus. 2014. *Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Lelang*. <http://inicatatanacacat.blogspot.co.id/2014/02/pembuktian-hak-milik-atas-tanah-lelang.html>. Diakses tanggal 22 Maret 2016.

⁹ Gagas Agustyus. 2014. *Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Lelang*. <http://inicatatanacacat.blogspot.co.id/2014/02/pembuktian-hak-milik-atas-tanah-lelang.html>. Diakses tanggal 22 Maret 2016, hal. 3.

¹⁰ *Ibid*.

- a. Undang-undang tentang lelang (Vendu Reglement Stb 1908 :189 diubah terakhir dengan Stbl.1941:3)
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013
- c. Peraturan Pemerintah tentang pelaksanaan atau operasional lelang (Vendu Instuctie Staatsblad 1908-190)
- d. Keppres No. 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Pembelian barang itu dan pemborong pekerjaan secara lelang dalam rangka pelaksanaan APBN yang dikenal dengan istilah lelang tender tidak termasuk dalam pengertian lelang yang menjadi tugas pokok BUPLN. Peserta atau pembeli lelang adalah perorangan atau Badan Usaha dapat menjadi peserta atau pembeli lelang, kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku seperti Hakim, Jaksa, Panitera, Advokad, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita dan Notaris yang sedang menangani pokok perkara yang barangnya akan dilelang. Pembeli lelang disini adalah pembeli lelang hak milik atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan risalah lelang dapat dilakukan dengan melalui 3 (tiga) tahap yaitu : (1) Pengecekan atau pemeriksaan sertifikat jaminan lelang di kantor Badan Pertanahan setempat. Ketentuan dalam Pasal 39 PP 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah SHM, sebagai jaminan lelang dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Untuk keperluan itu perlu diperlihatkan sertifikat asli. Apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada, maka Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat asli cap atau kalimat dengan tulisan: "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "PPAT" telah minta pengecekan sertifikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.¹¹

¹¹ *Ibid.*

Didalam praktiknya, pada sebuah lelang eksekusi akan sering sekali timbul permasalahan dimana tereksekusi akan menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang. Namun, hal tersebut tidak menjadi halangan untuk dilaksanakannya lelang. Didalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, maka bukti untuk pendaftaran tanah tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang, yang berisi tentang alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut kepada pembeli lelang. Dalam hal tanah yang menjadi objek lelang tersebut belum terdaftar, maka yang dokumen yang digunakan sehubungan dengan pendaftaran peralihan hak tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan, yang menyatakan tentang penguasaan hak atas tanah, dan surat keterangan mengenai tanah tersebut.¹²

Peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilakukannya lelang, Kepala Kantor Lelang mempunyai kewajiban untuk meminta keterangan mengenai data fisik, dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah dari Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan kemudian menyampaikan keterangan tersebut kepada Kepala Kantor Lelang dalam waktu 5 (lima) hari semenjak permintaan tersebut diterima. Keterangan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek tanahnya, sehingga Pejabat Lelang akan mempunyai keyakinan lebih untuk melelang tanah tersebut.

Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut :¹³

1. Kutipan risalah lelang.
2. Sertifikat hak milik atas tanah maupun satuan rumah susun, apabila hak atas tanah yang akan dilelang sudah terdaftar;

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

3. Surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang tentang alasan tidak diberikannya sertifikat, apabila sertifikat hak atas tanah tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang;
4. Jika tanah tersebut belum terdaftar, maka melampirkan (i) surat bukti hak, seperti bukti-bukti tertulis mengenai hak atas tanah, keterangan saksi, dan/atau atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah yang akan dinilai oleh Panitia Adjudikasi/Kepala Kantor Pertanahan atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai penguasaan tanah, dan (ii) Surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan.
5. Bukti identitas pembeli lelang;
6. Bukti pelunasan harga pembelian;
7. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
8. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh).

Sehingga dengan dilakukannya pendaftaran tersebut ke Kantor Pertanahan, maka pemenang lelang atau pembeli lelang akan terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dilelang tersebut.

Beberapa faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan balik nama hak milik atas tanah setelah terjadinya pelelangan :¹⁴

1. Moralitas aparat Badan Pertanahan Nasional.
Suatu perilaku yang membudaya dikalangan masyarakat dan didambakan dari setiap orang yaitu ingin agar persertifikatan tanahnya cepat selesai dengan memberikan imbalan atau pembayaran lebih dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 1992, yang dapat dibuat oleh aparat tetapi kenyataannya memang lebih cepat diproses dibandingkan dengan yang tidak memberikan imbalan, akhirnya perilaku ini membudaya yang bermuara pada adanya suatu penyimpangan.
2. Manajemen administrasinya kurang tertib. Badan Pertanahan Nasional mempunyai satu macam rencana tahunan dari satu bentuk balik nama hak milik atas tanah. Sehingga rencana ini harus dilakukan

dengan manajemen administrasi yang baik dan tertib.

3. Lamanya waktu proses peralihan hak. Kepala Badan Pertanahan Nasional harus tegas dan konsekuen dalam ketentuan waktu yang telah ditetapkan selama sepuluh (10) hari pengurusan, jadi kurang efektif kalau beralasan tertundanya suatu penyelesaian tergantung pada volume pekerjaan yang pada akhirnya terjadinya penumpukan pekerjaan pada pegawai-pegawai tertentu yang ditugaskan.
4. Obyek sudah berubah.
Setelah sertifikat tanah diagunkan di Bank oleh si pemilik tanah, tanah tersebut diterlantarkan dan akhirnya bagi masyarakat awam, mereka menggarap tanah tersebut dengan maksud untuk dimiliki dengan alasan telah mereka tempati sekian lama.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, juga harus sesuai dengan aturan-aturan yang tercantum dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Prosedur atau tahap-tahap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasarkan risalah lelang meliputi pengecekan atau pencocokan sertifikat jaminan lelang dengan buku tanah, roya atau penghapusan hak tanggungan yang melekat serta pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dengan adanya Risalah Lelang.
2. Kendala-kendala dalam proses pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang yaitu, menyangkut hubungan hukum dan perbuatan hukum karena hal ini menyangkut banyak orang. Hubungan hukum dan perbuatan hukum dimaksud dalam bentuk *konsensual obligatoir* yaitu suatu perjanjian dengan kata sepakat melahirkan hak dan kewajiban bagi para

¹⁴ *Ibid.*

pihak. Dalam sebuah lelang eksekusi (putusan pengadilan) akan sering sekali timbul permasalahan dimana pihak tereksekusi akan menolak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang. Namun hal ini tidak menjadi halangan untuk dilaksanakannya lelang. Kendala lainnya seperti moralitas aparat Badan Pertanahan Nasional, administrasi yang kurang tertib, dll., Sehingga dapat menghambat proses pemindahan hak milik terhadap tanah hasil lelang tersebut.

B. Saran

1. Untuk mengurangi hambatan dalam proses pemindahan hak milik terhadap tanah hasil lelang menurut PP No. 24 Tahun 1997, maka sebaiknya pimpinan Badan Pertanahan Nasional meningkatkan kualitas pelayanan dan administrasi lebih akurat, dan lamanya waktu proses peralihan hak dipersingkat. Hal ini akan dapat mempercepat proses pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang.
2. Pemindahan hak milik atas tanah hasil lelang sebaiknya dilakukan juga dengan balik nama. Karena hak milik tersebut baru beralih, apabila dilakukan dengan penyerahan. Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap perubahan bertujuan mengalihkan hak milik atas tanah. Bila ternyata tidak dilakukan dengan balik nama maka hak milik tersebut belum beralih. Hal ini disarankan mengingat kondisi pertanahan relatif masih banyak yang belum melakukan balik nama terhadap peralihan hak milik atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- Bidara O., *Hukum Acara Perdata Cet. Ke-1*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.
- Dijk Van, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Gautama Sudargo, *Masalah Agraria*, Alumni, Bandung, 1973.
- _____, *Tafsiran Undang-undang Pokok-pokok Agraria (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksananya, Cet. Kesepuluh*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Harahap M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1988.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya, Jilid 1 Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1994.
- Hartono Sunaryati, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaruan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1979.
- Hasan Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi tanah dan Benda Lainnya yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Haar Ter, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1960.
- HS, H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Cet. 1*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Kleyn M.M, *Ichtisar Hukum Benda Belanda, Compedium Hukum Belanda*, dalam Djuhaendah Hsan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Perangin Effendi, *Himpunan Peraturan Lelang*, Esa Study, Jakarta, 1979.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Edisi Pertama*, Surabaya, 2010.
- Sianturi Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- Soemitro Rochmat H., *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1997.
- Soejono, H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah, Tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Supriadi, *Hukum Agraria, Cet. 4*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Weng Hendry Lee A., *Peraturan Peradilan Di Daerah Luar Jawa dan Madura*, Fak. Hukum USU Medan, 1987.

Sumber Lain :

- R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Ninie Suparni, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- BPHN, Hasil-hasil Pertemuan Ilmiah (Simposium, Seminar, Lokakarya) Badan Pembinaan Hukum Nasional, Masa Baru, Jakarta, 1992.
- Kantor Pertanahan kota Manado, 2011.
- P. Hadisaputro Law Office, Seminar Pelaksanaan Parate Eksekusi dan Permasalahannya Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Kredit, Hotel Harris, Jakarta, 2010.
- Hukum Properti. 2010. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Pelaksanaan Lelang.
- Teng Tjin Leng, Asas “Pemisahan Secara Horizontal” Dalam Hukum Tanah Indonesia Sebelum dan Sesudah UUPA, Majalah Hukum Nomor 5 Th. Ke-4, 1978.
- Gagas Agustyus. 2014. *Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Lelang*.
<http://inicatancacat.blogspot.co.id/2014/02/pembuktian-hak-milik-atas-tanah-lelang.html>. Diakses tanggal 22 Maret 2016.
- Anastasi Sihombing. 2015. Peralihan Hak Atas Tanah.
<http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html> Diakses 24 Maret 2016.