

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI
AKIBAT DARI LELANG DALAM PERWUJUDAN
PARATE EKSEKUSI PADA KANTOR
PERTAHANAN KABUPATEN
JEMBER**

SKRIPSI



Unit UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
Syarat - syarat untuk menyelesaikan program
Studi Ilmu Hukum dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

TRI NUGROHO SETYADI

NIM :000710101015

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI
AKIBAT DARI LELANG DALAM PERWUJUDAN
PARATE EKSEKUSI PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN
JEMBER**



**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI
AKIBAT DARI LELANG DALAM PERWUJUDAN
PARATE EKSEKUSI PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN
JEMBER**

Oleh :

TRI NUGROHO SETYADI
NIM. 000710101015

Pembimbing :

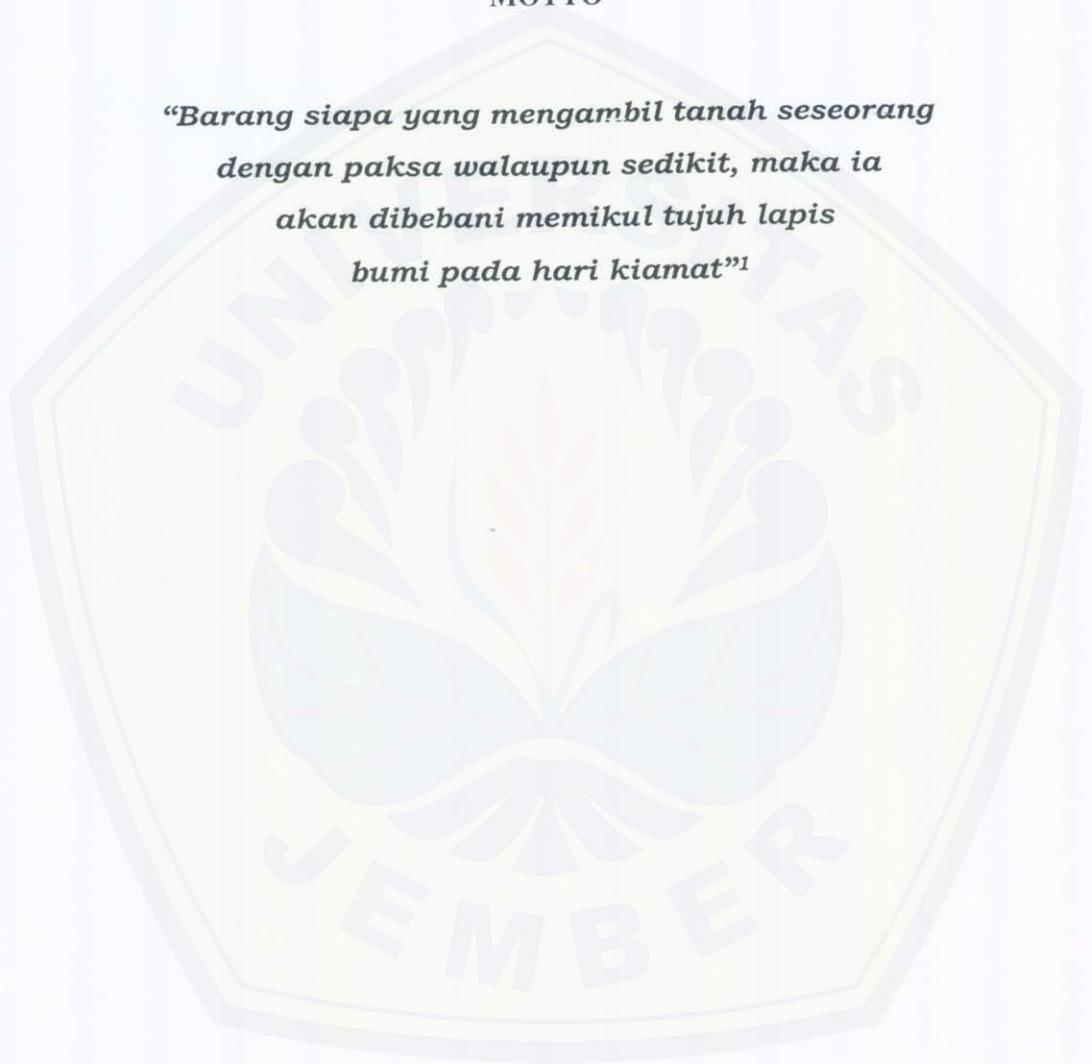
I KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing :

ANTI KOWATI, S.H., M.H.
NIP. 131 759 757

MOTTO

*“Barang siapa yang mengambil tanah seseorang
dengan paksa walaupun sedikit, maka ia
akan dibebani memikul tujuh lapis
bumi pada hari kiamat”¹*



¹ Terjemahan sholeh Bukhori 2001, hal. 213

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- 1. Ayahanda Herry Kuswanto dan Ibunda tercinta Sri Winarsih yang telah memberikan dorongan baik moral dan spiritual kepada penyusun sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.*
- 2. Alma Mater yang kubanggakan, Fakultas Hukum Universitas jember.*
- 3. Bapak dan Ibu Guruku yang telah bimbingan dan memberikan ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan tak kenal lelah.*

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal: 1

Bulan : Juni

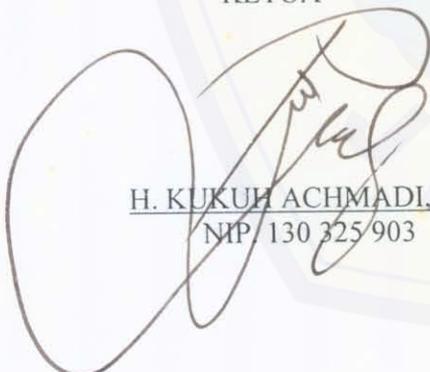
Tahun : 2005

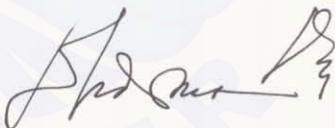
Diterima Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI

KETUA

SEKRETARIS


H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP. 130 325 903


ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI, S.H.
NIP. 130 808 987

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. I KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547

2. ANTIKOWATI, S.H., M.H.
NIP. 131 759 757


(.....)

(.....)

PENGESAHAN

Disahkan

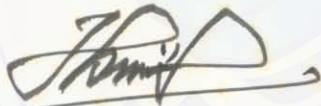
Skripsi dengan judul :

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI AKIBAT
DARI LELANG DALAM PERWUJUDAN PARATE EKSEKUSI PADA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

Oleh :

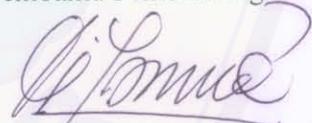
TRI NUGROHO SETYADI
NIM. 000710101015

Pembimbing



I KETUT SUANDRA, S. H.
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing



ANTIKOWATI, S.H., M.H.
NIP. 131 759 757

Mengesahkan

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN



KOPONG PARON PIUS, SH., S.U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, hanya dengan limpahan karunia dan rahmatnya penyusun telah dapat menyelesaikan skripsi dengan judul :

“PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI AKIBAT DARI LELANG DALAM PERWUJUDAN PARATE EKSEKUSI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”

Besar harapan penyusun, skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Terima kasih atas bimbingan, dorongan dan bantuan serta masukan dari berbagai pihak yang sangat berarti bagi penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku Dosen Pembimbing,
2. Ibu Antikowati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing,
3. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H. selaku Ketua Penguji,
4. Ibu Asmara Budi Dyah Dharma Sutji, S.H. selaku Sekretaris Penguji,
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember,
6. Bapak Arie Sudjatno, S.H. selaku Dosen Wali,
7. Bapak dan Ibu dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember,
8. Bapak Ir. Tjahyo Arianto, S.H., M.Hum. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember,
9. Bapak Agus Sri Budianto, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang telah memberikan bantuan dalam pengumpulan data bagi penyusun,
10. Bapak Charso, S.H. selaku Kasi Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang telah memberikan bantuan dalam perumusan judul dan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini,
11. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung kepada

12. Kakak-kakakku, Evi Pujiastuti dan suami Mintoyo, S.Pd. serta Teti Hermawati yang selalu sabar memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini,
13. Keluarga Om Leo dan Bu Ugi serta Bu Ning dan Mega di Probolinggo yang telah memberikan motivasi dan dorongan bagi penyusun,
14. Keluarga Bapak H. Ja'far Sodiq dan Hj. Ja'far Sodiq beserta kakakku Faridha Handatani dan suami Jawito di Nabire, Wuri Setyowati., S.E. dan suami Anang Setyawan.,S.E. juga mbak Dian Suci Romadhona., S.Sos. di Malang yang telah memberikan dukungan moral dan spiritual bagi penyusun.,
15. Anna Kurnia Dewi, S.H. yang selalu memberikan semangat dan menemani dalam setiap langkah dengan kesabaran, kasih sayang dan cinta serta dukungan yang tak henti-hentinya bagi penyusun,
16. Keponakan-keponakanku yang lucu Salma, Ibra, Irma, Iqbal, dan Risma yang telah memberikan keceriaan,
17. Keluarga papa Lestari dan mama Astutik juga Aan Jaun, Oni endut dan sikecil Dewa di Malang terima kasih atas komputernya,
18. Teman-teman angkatan '2000 dan sahabat-sahabatku yang telah memberikan bantuan dan dorongan yang sangat besar bagi penulis, Andry makasih komputer, kamar dan semuanya, Joko, Tommy, Anang, Agung, Ilung, Faruq Dudung, terima kasih udah mengantar, dan semua yang tidak dapat disebutkan satu per satu,
19. Semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung kepada penyusun dalam menyelesaikan pendidikan dan skripsinya selama berada di Jember,

Akhirnya penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas semua budi baik yang telah diberikan kepada penyusun.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	3
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metodologi.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Sumber Bahan Hukum.....	4
1.5.2.1 Sumber Bahan Hukum Primer.....	5
1.5.2.2 Sumber Bahan Hukum Sekunder.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Sumber Bahan Hukum.....	5
1.5.3.1 Studi Literatur.....	5
1.5.3.2 Studi Lapangan.....	5
1.5.4 Analisis Bahan Hukum.....	5

BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI.....	7
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	8
2.3 Landasan Teori.....	11
2.3.1 Hak Atas Tanah.....	11
2.3.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	11
2.3.1.2 Macam Hak Atas Tanah.....	13
A. Hak Milik.....	13
B. Hak Guna Bangunan.....	17
C. Hak Guna Usaha.....	20
2.3.2 Pengertian Hak Tanggungan.....	21
2.3.3 Pengertian Lelang.....	23
2.3.4 Pengertian Parate Eksekusi.....	25
 BAB III PEMBAHASAN.....	 27
3.1 Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas tanah Serbagai Akibat Dari Lelang Dalam Perwujudan Parate Eksekusi.....	 27
3.2 Kendala Yang Ada Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Akibat Dari Lelang Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	 32
3.3 Cara Mengatasi Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Akibat Dari Lelang Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	 34
 BAB IV PENUTUP.....	 38
4.1 Kesimpulan.....	38
4.2 Saran.....	39

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat keterangan konsultasi dari Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Surat keterangan konsultasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
3. Blangko Model A Pendaftaran Permohonan Hak.
4. Blangko BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).
5. Blangko Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

RINGKASAN

Pendaftaran hak atas tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, sehingga dapat mengetahui letak, luas dan siapa yang mempunyai dan beban apa yang ada di atasnya. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah, meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam hal ini penyusun mengkhususkan untuk membahas tentang pendaftaran hak atas tanah sebagai akibat dari lelang dalam perwujudan parate eksekusi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Sebelum pemohon melakukan pendaftaran permohonan peralihan hak karena lelang, maka pemohon harus benar-benar pihak yang telah memenangkan lelang. Seperti apa yang telah ditetapkan oleh Kantor Lelang Negara Kelas II Banyuwangi/Jember. Bahwa M. Suhud selaku kuasa dari Siti Fatimah telah memenangkan lelang atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember atas nama Nova Rolex Awuy, yang hasil lelang tersebut digunakan untuk membayar hutang kepada Bank Pembangunan Indonesia dan dikeluarkan risalah lelang sebagai bukti telah dimenangkannya lelang tersebut. Setelah mendapatkan risalah lelang, maka Siti Fatimah melakukan pendaftaran peralihan hak karena lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini, maka tujuan dalam penyusunan skripsi ini adalah mengkaji dan mengetahui bagaimana mekanisme pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah sebagai akibat dari lelang dalam perwujudan parate eksekusi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah sebagai akibat dari lelang dalam perwujudan parate eksekusi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember serta tindakan yang dapat diambil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam mengatasi kendala yang ada.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah yuridis normatif, menggunakan sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder dan metode pengumpulan sumber bahan hukum secara studi kepustakaan dan studi lapangan, menggunakan analisis bahan hukum berdasarkan deskriptif kualitatif yang non statistik dan menarik kesimpulan dengan metode berfikir deduktif.

Hasil pembahasan skripsi ini menyatakan bahwa dalam melakukan pendaftaran permohonan peralihan hak karena lelang harus dilampiri kutipan risalah lelang dari Kantor Lelang Negara dan sertipikat hak atas tanah yang telah dilelang serta mengisi formulir permohonan peralihan hak dan syarat-syarat lainnya. Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena lelang pada kantor Pertanahan Kabupaten Jember ada kendala-kendala, yaitu sertipikat hak atas tanah yang telah dilelang tersebut hilang, tidak diserahkan oleh pemilik tanah dan sertipikat tersebut tidak dilampirkan oleh pemohon pada saat melakukan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Untuk mengatasi kendala yang ada, maka pihak pemohon harus melampirkan sertipikat hak atas tanah yang telah dilelang. Apabila sertipikat tersebut hilang maka pihak pemohon harus melakukan penggantian sertipikat terlebih dahulu.

Saran yang dapat diberikan sehubungan dengan penulisan skripsi ini adalah pihak Kantor Pertanahan hendaknya memberikan penyuluhan secara rutin kepada masyarakat mengingat masyarakat Indonesia masih kurang mengerti akan hukum pertanahan. Pihak Kantor Pertanahan harus selalu memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat dalam hal pendaftaran tanah.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara yang bersifat agraris, yang sebagian besar penduduk memanfaatkannya dengan mengolah tanah untuk pertanian sebagai mata pencaharian. Bagi bangsa Indonesia sendiri tanah merupakan kebanggaan yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa dan harus dimanfaatkan untuk keperluan hidup manusia. Oleh karena itu tanah harus dikelola secara cermat pada masa sekarang dan pada masa yang akan datang.

Landasan kebijaksanaan pertanahan Indonesia adalah pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan tersebut mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkat tertinggi diberi wewenang untuk mengelola tanah bagi kesejahteraan bangsa Indonesia. Hal ini dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Berkaitan dengan tugas pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah, maka dibentuklah suatu badan, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan keputusan Presiden RI Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, serta pengurusan hak-hak atas tanah.

Karena tanah sangat penting bagi kehidupan setiap manusia, maka setiap warga negara Indonesia yang mempunyai tanah hendaknya segera memiliki tanda bukti hak atas tanah dengan mendaftarkannya secara tertib, guna mewujudkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur

dalam Peraturan Pemerintah. Dengan adanya pendaftaran tanah berarti dapat mengetahui letak, luas, siapa yang memiliki dan beban apa yang ada di atasnya dijamin tentang kepastian hukumnya.

Pasal 19 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa, pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini, meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya pendaftaran tanah, maka diterbitkan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang meliputi:

- a. Pendaftaran pemeliharaan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dalam pendaftaran peralihan dan pembebanan hak terdapat kegiatan pemindahan hak dengan lelang, pemindahan hak atas tanah yang didapat dari lelang, sedang hak atas tanah tersebut merupakan hipotek atau hak tanggungan yang dijamin oleh pemegang hak atas tanah sebagai jaminan utang, yang disebabkan pemegang hak atas tanah cidera janji dan tidak dapat membayar utangnya maka hak atas tanah yang dijamin tersebut dieksekusi sendiri (parate eksekusi) melalui pelelangan umum.

Oleh karena itu pemenang lelang melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan melalui pemindahan hak dengan lelang, yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang setelah pelelangan berakhir dan dimenangkan oleh seseorang atau badan hukum.

Bertitik tolak dari latar belakang yang telah diuraikan di muka, maka penulis tertarik untuk menganalisa dalam sebuah skripsi yang berjudul **“PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI AKIBAT DARI LELANG DALAM PERWUJUDAN PARATE EKSEKUSI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”**.

1.2 Ruang Lingkup

Untuk menghindari kesimpangsiuran dalam pembahasan lebih lanjut pada skripsi ini, maka penulis memberikan batasan pada ruang lingkup yang akan membahas mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari lelang dalam perwujudan parate eksekusi dan kendala yang ada serta cara mengatasi kendala-kendala yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis memberikan permasalahan dalam penulisan skripsi ini, sebagai berikut:

- a. bagaimana mekanisme pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari lelang sebagai dalam perwujudan parate eksekusi?
- b. kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari lelang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?
- c. langkah apa yang dapat diambil dalam mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari lelang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?

1.4 Tujuan Penulisan

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Sebagai syarat untuk melengkapi persyaratan guna meraih gelar kesarjanaan di bidang hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai sarana penerapan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum yang didapat selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.
3. Sebagai sumbangsih pemikiran penulis dalam rangka untuk mengembangkan ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan pada almamater, pemerintah, praktisi hukum pertanahan serta masyarakat pada umumnya.

1.4.1 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini antara lain :

1. untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana mekanisme pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah sebagai akibat dari lelang dalam perwujudan parate eksekusi pada Kantor Pertanahan Jember;
2. untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah sebagai akibat dari lelang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
3. untuk mengetahui tindakan-tindakan yang dapat diambil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam mengatasi kendala yang ada.

1.5 Metodologi

Dalam penulisan skripsi ini diperlukan suatu metode penulisan sebagai unsur utama untuk menemukan, mengembangkan, menguji dan menjalankan prosedur yang benar serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sehingga akan menghasilkan penulisan yang mendekati kebenaran optimal. Adapun metode yang diperlukan adalah sebagai berikut:

1.5.1 Metode Pendekatan Masalah

Untuk mendapatkan pembahasan yang baik dan terarah maka dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang diperlukan adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu teknis pendekatan dengan jalan penjelasan melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini sebagai dasar pemecahan masalah. Dengan kata lain, mengkaji dan menelaah masalah yang timbul berdasarkan hukum yang berlaku (Soemitro, 1990:97).

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan sarana dari penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Bahan hukum yang diperoleh diharapkan dapat menunjang penyusunan skripsi ini adalah:

1.5.2.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang terdiri dari suatu norma positif dan kaedah-kaedah hukum yang masih berlaku. Dalam hal ini yang dipakai adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri Negara Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

1.5.2.2 Bahan Hukum Sekunder

Penjelasan dari bahan hukum primer untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti rancangan dari suatu peraturan, pendapat para Sarjana, dan hasil dari suatu penelitian (Soemitro, Ronny Hanitijo, 1998:10).

1.5.3 Metode Pengumpulan Sumber Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah study pustaka dan studi lapangan

1.5.3.1 Studi Literatur

Yaitu mengadakan studi pustaka dengan membaca buku-buku dan surat-surat edaran atau dokumen dalam peraturan perundang-undangan untuk mendapatkan bahan hukum yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.

1.5.3.2 Studi Lapangan

Yaitu pengumpulan bahan hukum dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini. Dalam hal ini penulis melakukan interview dengan Bapak Agus Sri Budiarto, S.H selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5.4 Analisa Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dianalisis

dengan menggunakan metode analisis data deskriptif kualitatif yang non statistik,, yaitu menganalisis fakta untuk memperoleh gambaran singkat yang tidak didasarkan pada angka-angka bilangan statistik melainkan analisis yang diuji

6

dengan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum masyarakat serta bertitik tolak dari peraturan sebagai dasar hukum positif yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Setelah bahan hukum dianalisis dan dibahas kemudian ditarik kesimpulan dengan metode berfikir deduktif, yaitu suatu cara pengambilan kesimpulan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus. Penelitian yang bersifat deskriptif ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas dan lengkap mengenai masalah-masalah yang dibahas sehingga akan memperoleh kesimpulan yang sesuai. (Soemitro, 1990 : 39)

BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Fakta yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah fakta yang diperoleh dari penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Fakta ini penulis gunakan sebagai landasan dalam membahas permasalahan yang telah ditentukan dalam penyusunan skripsi ini.

Pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2001 telah terjadi pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Kelas II Banyuwangi/Jember. Dalam pelelangan tersebut dihadiri oleh Pejabat Lelang yaitu Daud, S.H. dan selaku penjual adalah Selo Tarnando S., S. H.

Pelelangan tersebut telah melelang beberapa bidang tanah, yaitu:

1. Tanah pekarangan dengan luas 361 M2 dan segala yang ada di atasnya, tersebut dalam sertifikat Hak Milik nomor 720, atas nama Nova Rolex Awuy yang terletak di Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember.
2. Tanah pekarangan dengan luas 846 M2 dan segala yang ada di atasnya, tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 714 atas nama:
 - a. Siti Zubaidah.
 - b. Napsiyah.

Terletak di Desa Ambulu, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember.

Dari hasil pelelangan tersebut telah terjual 1 (satu) bidang tanah yaitu atas nama Nova Rolex Awuy seluas 361 M2 dengan nilai jual sebesar Rp. 120.000.000,00. (seratus dua puluh juta rupiah). Yang dimenangkan oleh M. Suhud selaku kuasa dari Siti Fatimah.

Hasil pelelangan yang telah dicapai tersebut digunakan untuk membayar pelunasan hutang pada Bank Pembangunan Indonesia sebesar Rp. 108.118.250,00 (seratus delapan juta seratus delapan belas ribu dua ratus lima

puluh rupiah). Dan sisanya untuk membayar biaya-biaya lain.

Dengan dimenangkannya lelang tersebut oleh M. Suhud selaku kuasa dari Siti Fatimah, maka secara otomatis Siti Fatimah menjadi pemegang hak atas tanah

dengan luas 361 M2 yang terletak di Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember atas nama Nova Rolex Awuy.

Setelah Siti Fatimah memenangkan lelang tersebut, maka ia melakukan pendaftaran peralihan hak dengan lelang pada Kantor Peretahanan Kabupaten Jember dengan menggunakan risalah lelang yang didapat dari pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara kelas II Banyuwangi/Jember, serta sertipikat hak atas tanah atas nama Nova Rolex Awuy.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dipergunakan dalam menganalisa permasalahan sebagai landasan yuridis dalam skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang menyatakan bahwa: “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1211 yang menyatakan bahwa : “dalam halnya penjualan secara sukarela, penuntutan untuk pembebasan dari beban-beban hipotik seperti tersebut diatas tidak dapat dilakukan, kecuali apabila penjualan itu telah terjadi dimuka umum, menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dihadapan seorang pegawai umum; selanjutnya adalah perlu bahwa orang-orang berpiutang yang telah dibukukan diberitahukan tentang hal itu paling sedikit tiga puluh hari sebelum benda yang bersangkutan ditunjuk kepada sipembeli, dengan atau surat juru sita yang harus diberitahukan pada kota-kota kediaman yang telah dipilih oleh orang-orang yang berpiutang pada waktu dilakukan pembukuan”.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - a. Pasal 19
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.

b. Pasal 23

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan pembebanan hak tersebut.

c. Pasal 25

“Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”.

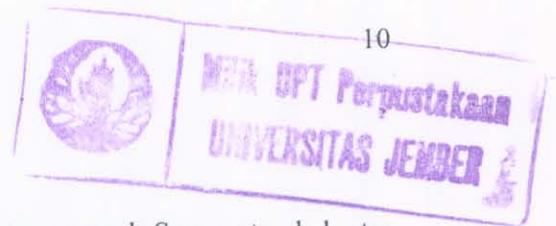
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

a. Pasal 107

- (1) Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan.
- (3) Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.
- (4) Untuk menerbitkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar.
- (5) Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

b. Pasal 108

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan:
 - a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;



- b.
 - 1) sertipikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diberikannya sertipikat dimaksud;
 - 2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (4) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai tanah yang belum terdaftar;
 - c. bukti identitas pembeli lelang;
 - d. bukti pelunasan harga pembelian;
 - e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (2) Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya.
 - (3) Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- c. Pasal 109
- (1) Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar-daftar pendaftaran tanah kepada pembeli lelang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.
 - (2) Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus.
 - (3) Berdasarkan kutipan risalah lelang dan pernyataan dari kreditur

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (3) catatan mengenai hak tanggungan yang bersangkutan dihapus.

(4) Dalam hal pendaftaran peralihan hak dengan lelang eksekusi yang sertifikatnya tidak diserahkan, dalam buku tanahnya dicatat adanya sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal

57 ayat (2) dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya dicatat peralihan hak karena lelang dimaksud.

- (5) Hal telah diterbitkannya sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh Kepala Kantor Pertanahan diumumkan dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dengan menggunakan daftar isian 304B.
5. HIR Pasal 224 yang menyatakan bahwa : “surat asli daripada surat hipotik dan surat hutang, yang diperkuat dihadapan notaris di Indonesia yang kepalanya memakai perkataan “Atas nama Undang-Undang” berekekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diijinkan dengan putusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian diluar daerah hukum pengadilan negeri yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti”.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Hak Atas Tanah

2.3.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Bab II Undang-Undang Pokok Agraria yang memuat ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah, hak atas air dan ruang angkasa. Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu

berarti wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah dalam batas-batas yang diatur oleh Peraturan Perundang-undangan.

Dalam pasal 21 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa badan hukum disebut tersendiri karena ada hak atas tanah yang pada azasnya tidak dapat dipunyai oleh badan hukum yaitu Hak Milik. Oleh karena itu hak-hak perseorangan atas tanah

12

tetap diakui dalam hukum agraria sekarang, meskipun dengan pembatasan-pembatasan tertentu.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut maka antara orang-orang atau badan hukum itu telah terjadi hubungan hukum. Dengan hubungan hukum itu dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain seperti jual beli, tukar-menukar, hibah dan lain-lain.

Pengertian hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak bumi dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir tersebut diatur khusus dalam beberapa peraturan perundang-undangan lainnya yaitu undang-undang tentang ketentuan pokok pertambangan (UU No.11/1967).

Menurut Effendi Perangin, pengertian hak atas tanah adalah “hak yang memberi wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya” (1986:229).

Jadi ciri khususnya adalah si empunya hak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Macam hak atas tanah itu sendiri diatur dalam pasal 16 UUPA terdiri dari : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian. Jika dikelompokkan lagi, maka Hak Atas Tanah dibedakan menjadi :

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

4. Hak Pakai

5. Hak Sewa Tanah Bangunan

6. Hak Pengelolaan

b. Hak atas tanah yang bersifat sementara :

1. Hak Gadai

2. Hak Usaha Bagi Hasil

13

3. Hak Menumpang

4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak atas tanah yang bersifat sementara tersebut diatas suatu saat akan dihapuskan. Hal tersebut dikarenakan dalam praktek ternyata hak-hak tersebut dapat menimbulkan pemerasan oleh golongan yang kuat terhadap golongan yang lemah. Selain itu hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa pasal 10 UUPA yang menyebutkan :

1. Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan;
2. Pelaksanaan dari ketentuan dari ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan;
3. Pengecualian terhadap asas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan. (Effendi Perangin, 1986:230).

2.3.1.2 Macam Hak Atas Tanah

A. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak

lain. Sifat khas dari hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Hak yang tidak mempunyai ketiga ciri tersebut, bukanlah hak milik. (Undang-undang Pokok Agraria pasal 20 ayat (1 dan 2)).

Turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama



hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.

Terkuat menunjukkan :

- a. Jangka waktu hak milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan hak guna usaha atau hak guna bangunan, yang jangka waktunya tertentu.
- b. Hak yang terdaftar dan adanya “tanda bukti hak”: hak milik juga hak yang kuat, karena terdaftar dan empunya diberi “tanda bukti hak”. Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

14

Diluar batas-batas itu, seorang pemilik mempunyai wewenang yang paling luas, ia paling bebas dalam mempergunakan tanahnya dibandingkan dengan pemegang hak-hak lain.

Terpenuh artinya :

- a. Hak milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain.
- b. Hak milik bisa merupakan induk dari pada hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik: menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai.
- c. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh.
- d. Dilihat dari “peruntukannya” hak milik juga tak terbatas. Sedangkan hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian. Sedangkan hak milik bisa untuk usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Seperti kita ketahui, pembatasan itu ada yang secara umum yang berlaku terhadap seluruh masyarakat, diantaranya dirumuskan dalam pasal 6 UUPA, yaitu “tanah mempunyai fungsi sosial”. Pembatasan itu ada juga yang khusus, yaitu terhadap pemilik tanah yang berdampingan, harus saling menghormati tidak boleh satu pihak merugikan yang lain.

Dari pasal-pasal mengenai hak milik dalam UUPA kita dapat uraikan ciri-cirinya sebagai berikut :

1. Bila diperlukan dapat dijadikan jaminan hutang, dengan dibebani hak tanggungan. Hanya hak milik, hak gunan, bangunan dan hak guna usaha yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan hak tanggungan.

15

2. Boleh digadaikan.

Hak milik dapat digadaikan. Tanah yang digadaikan itu tidak dijadikan jaminan utang meskipun ada utang, tetapi tanahnya diserahkan pada kekuasaan pemegang gadai. Si pemegang gadai berwenang mengusahakan tanah itu dan mengambil hasilnya. Jadi, berbeda dengan hipotik, gadai bukanlah hak jaminan. Orang yang memegang gadai dapat menyewakan atau membagihasilkan kepada orang lain, dengan demikian ia mendapat hasil dari tanah itu. Hak gadai bukan hak jaminan akan tetapi hak atas tanah.

3. Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain. Pengalihan hak milik boleh dengan jual beli, hibah wasiat, tukar-menukar, dan lain-lain.
4. Hak milik dapat dilepaskan dengan suka rela. Maksud dari dilepaskan itu, ialah supaya pihak lain yang membutuhkan tanah itu dapat memohon hak yang sesuai baginya. Pelepasan hak dan permohonan itu ditujukan kepada pemerintah.
5. Hak milik dapat diwakafkan. Perwakafan ini diatur dalam PP No. 28/1977. yang menyebabkan hak milik dapat diwakafkan ialah jangka waktunya yang tidak terbatas.

Ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria telah menempatkan hak milik sebagai hak yang paling tinggi diantara hak atas tanah lainnya (selain hak menguasai dari negara), Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) peraturan itu menyebutkan bahwa yang dapat memiliki hak milik hanyalah :

- (a) Warga Negara Indonesia;
- (b) Badan-badan yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- (c) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun, sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut, lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara dan ketentuan bahwa hak-hak nihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (d) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik (pasal 21 (1) jo. (4) UUPA). Hak milik hanya boleh dipunyai orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama dengan orang lain. Badan Hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik (pasal 21 (2) UUPA), kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik sebagaimana dimaksudkan oleh pasal 21 (2) ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang No. 79 Tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Sosial.

Hak milik hanyalah untuk tanah-tanah yang dipergunakan bank untuk tempat mendirikan kantor dan perumahan pegawainya. Tanah lainnya, misalnya untuk lapangan bola atau gedung pertemuan, hanya boleh diwakufkan dengan Hak Guna Bangunan.

Koperasi Pertanian boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik atas tanah untuk usaha pertanian, tapi untuk gedungnya cukup diberikan dengan Hak Guna Bangunan. Koperasi Pegawai Negeri tidak boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik, karena bukan koperasi pertanian. Ada pembatasan atas luas tanah pertanian, yaitu hanya boleh sampai seluas maksimum yang dimiliki keluarga di daerah setempat. Hal itu diatur dalam Undang-undang No. 56 Prp.1961.

Hak Milik hapus apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara:
 1. Karena pencabutan hak;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena diterlantarkan;
 4. Ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA.
- b. Tanahnya musnah. (UUPA pasal 27).

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah Hak Milik kepada Negara yang disebutkan itu tidak bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab-sebab lain. Hak Milik juga bisa hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah secara absentee. Hapusnya Hak Milik karena tanahnya ditelantarkan, terjadi jika dengan sengaja dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya. Hak Milik juga menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada negara karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar diberikan kepada suatu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan atau Hak Pakai). Hapusnya Hak Milik yang disebabkan karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam akta pembebasan atau akta pelepasan haknya, yaitu sebagaimana telah diuraikan dimuka pada saat lahirnya hak baru yang diberikan kepada pihak yang membebaskan.

C. Hak Guna Usaha

Dalam pasal 28 ayat (1) UUPA, mengatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah “hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 UUPA, guna perusahaan, pertanian, perikanan, dan peternakan”.

Hak Guna Usaha yang dapat diberikan kepada suatu badan hukum luasnya ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan. Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat juga dijadikan sebagai objek jaminan dengan dibebani hak tanggungan. (pasal 15 ayat (1) UUPA)

Menurut pasal 30 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, ialah :

- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sebagaimana diatur dalam pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha dapat hapus apabila :

- a. Jangka waktunya berakhir, yaitu 25 – 35 tahun dan tidak diperpanjang.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Ditelantarkan oleh pemegangnya.
- f. Tanahnya musnah karena bencana alam.

B. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Sebagai suatu hak atas tanah maka Hak Guna Bangunan memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

Berlainan dengan Hak Guna Usaha, maka penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Bangunan itu bukan untuk usaha pertanian, melainkan untuk bangunan. Oleh karena itu maka baik tanah negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

Walaupun khusus diperuntukkan mendirikan bangunan, namun hal itu tidak berarti bahwa diatas tanah tersebut yang empunya hak tidak diperbolehkan menanam sesuatu, memelihara ternak atau mempunyai kolam untuk memelihara ikan, asal tujuan penggunaan tanahnya yang pokok adalah untuk bangunan.

Sebagaimana halnya dengan Hak Guna Usaha maka Hak Guna Bangunan

diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Hak Guna Bangunan bukan hak yang berasal dari Hukum Adat.
Apabila ditelaah pasal-pasal UUPA, maka akan ditemui ciri-ciri Hak Guna

Bangunan sebagai berikut :

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, Hak

19

Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar. (pasal 38 ayat (1) dan (2)).

- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang empunya hak. (pasal 35 ayat (3)).
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir. (pasal 35 ayat (1) dan (2)).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan bank dengan dibebani hak tanggungan, hipotek atau credietverband. (pasal 39).
- e. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dengan cara dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat. (di "legaat"kan). (Pasal 35 ayat (3)).
- f. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang empunya hingga tanahnya menjadi tanah negara. (pasal 40, huruf c).
- g. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan. (pasal 35 ayat (1)).

Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Jadi, Hak Guna Bangunan dapat diberikan

dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak Guna Bangunan yang berasal dari konversi hak lama, jangka waktunya ditetapkan sama dengan sisa waktu hak yang dikonversi itu pada tanggal 24 September 1960, tetapi tidak lebih dari 20 tahun.

Mengenai luas Hak Guna Bangunan yang boleh dikuasai pemegang hak, perlu diperhatikan pasal 12 Undang-undang No.56 Prp. Tahun 1960 tentang “penetapan luas tanah pertanian”. Pasal itu menentukan bahwa maksimum luas dan jumlah tanah untuk perumahan dan pembangunan lainnya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. (UUPA pasal 36 ayat (1)).

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 36 ayat (1) UUPA, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum. Hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam waktu satu tahun sejak terjadinya pemilikan bersama, pihak yang tidak memenuhi syarat wajib melepaskan haknya atas tanah yang bersangkutan. Jika kewajiban tersebut dilalaikan, maka bukan saja bagiannya yang menjadi hapus, tetapi Hak Guna Bangunan itu seluruhnya, artinya seluruh tanahnya

menjadi tanah negara.

Hak Guna Bangunan itu tidak dapat hapus sebagian saja, karena merupakan kepunyaan bersama, hingga tidak dapat ditentukan bagian tanah yang mana kepunyaan pihak lain yang memenuhi syarat dan bagian mana yang tidak memenuhi syarat. Sebaliknya, jika hak pemilik bersama tersebut tidak hapus, maka akan timbul keadaan dimana seorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai Hak Guna Bangunan, hal mana akan bertentangan dengan ketentuan tersebut. Setelah tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara, maka pihak yang memenuhi syarat mempunyai prioritas utama untuk memintanya kembali dengan Hak Guna Bangunan, dengan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara sebesar bagian dari bekas pemilik bersama yang tidak memenuhi syarat tersebut.

Dalam pasal 40 UUPA, disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicitranya untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;

21

- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2) UUPA, yang berbunyi :
Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam pasal 36 ayat (1) UUPA, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan, maka tanahnya menjadi tanah negara, jika yang memberikan hak tersebut pemerintah. Jika yang memberikan pemilik, maka tanah yang bersangkutan kembali kepada penguasaan penuh dari

milik (hak miliknya menjadi penuh kembali). Jika diadakan pencabutan

hak untuk kepentingan umum, maka tentunya Hak Milik atas tanah yang bersangkutan dicabut juga. Dengan demikian tanahnya akan menjadi tanah negara.

2.3.2 Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan mempunyai pengertian yang sudah pasti dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 pasal 1 ayat (1), yaitu bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Rumusan pengertian hak tanggungan dalam pasal 1 ayat (1) tersebut merupakan suatu pengertian yang bersifat umum, melainkan hanya sebatas perumusan tentang hak tanggungan atas tanah (beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah) saja. Dari batasan tersebut dapat diketahui unsur-unsur penting hak tanggungan, yaitu :

1. adanya hak jaminan;
 2. yang dibebankan atas tanah, sebagaimana dimaksud oleh UUPA;
-
3. berikut atau tidak berikut dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
 4. untuk pelunasan hutang tertentu;
 5. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain (Satrio, 1997 : 65).

Sebagai suatu lembaga jaminan yang kuat, hak tanggungan mempunyai ciri-ciri pokok, yaitu :

3. mempunyai hubungan langsung dengan/atas bendanya tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan, benda itu adalah milik pemberi hak tanggungan.
4. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang).
5. Mempunyai sistem *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya ditangan siapa pun benda itu berada.
6. Dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada orang lain.

Dalam hak tanggungan terdapat beberapa asas yang dipergunakan sebagai prinsip-prinsip dasar yang terdapat dalam UUHT, yaitu :

1. Asas *preferent*

Asas *preferent* adalah yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

2. Asas *accessoir*

Asas *accessoir* adalah hak tanggungan mengikuti perjanjian pokoknya, dimana keberadaan, berakhir, dan hapusnya tergantung pada utang yang dijamin.

3. Asas pemisahan horisontal

Asas ini menyatakan bahwa pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang ada diatas tanah itu adalah terpisah, hal ini dipengaruhi oleh Hukum Adat yang berlaku dalam Hukum Agraria Nasional.

4. Asas pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti

Asas ini adalah pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak lagi memerlukan penetapan dari pengadilan apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang apabila debitur cidera janji. Kemudahan dan kepastian dalam melakukan eksekusi hak tanggungan, ini sesuai dengan pasal 6 UUHT, yaitu: "apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama

mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang hasil penjualan tersebut".

5. Asas *specialitas*

Asas *specialitas* adalah hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada objek hak atas tanah yang spesifik, hal ini berkaitan dengan pasal 11 ayat (10) butir e UUHT, yang menyatakan bahwa didalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

6. Asas *publisitas*

Asas publisitas adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status kepemilikan hak atas tanah. Hal ini dapat diketahui dalam pasal 13 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftar pada Kantor Pertanahan.

2.3.3 Pengertian Lelang

Lelang adalah suatu penjualan barang dimuka umum dengan cara

penawaran yang secara lisan dan atau tulisan melalui suatu kesempatan peminat atau peserta lelang. Dalam pelaksanaannya harus dipimpin pejabat lelang yang diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Keuangan (Sutardjo, 1995 : 25).

Pejabat lelang bertugas untuk memimpin atau menyaksikan sekaligus menjadi semacam hakim dalam pelaksanaan yang menentukan seorang peserta lelang menjadi pemegang lelang. Pejabat lelang juga membuat akta outentik sebagai bukti pelaksanaan lelang yang disebut dengan Risalah Lelang.

Lelang sebelum dilaksanakan pada prinsipnya harus didahului dengan sebuah pengumuman kepada masyarakat menyangkut segala hal yang berkenaan dengan lelang itu sendiri, baik dilakukan secara lisan maupun tulisan.

Lelang dilihat dari fungsinya, adalah institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli pada suatu saat dan tempat tertentu dengan cara pembentukan harga yang kompetitif.

Fungsi ini dimanfaatkan untuk :

1. Memberikan pelayanan penjualan barang secara lelang yang bersifat cepat, efisien, aman dan dapat mewujudkan harga yang wajar kepada masyarakat atau pengusaha yang menginginkan barangnya dilelang, maupun kepada peserta lelang.
2. Memberikan pelayanan penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi baik menyangkut bidang pidana, perdata maupun masalah perpajakan dalam rangka mendukung terwujudnya keadilan dalam masyarakat.
3. Memberikan pelayanan penjualan dalam rangka mengamankan barang-barang yang dimiliki atau dikuasai oleh negara termasuk barang-barang milik BUMN/BUMD.

Penjualan melalui lelang mempunyai beberapa kebaikan, yaitu :

- a. Adil, karena lelang bersifat terbuka (*transparan*) dan objektif.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang bersifat independen. Karena itu pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dahulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan

- objek lelang).
- c. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat dan hari lelang dan pembayarannya secara tunai.
 - d. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
 - e. Memberi kepastian hukum, karena atas pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dibuat berita acara pelaksanaan lelang yang disebut risalah lelang sebagai akta otentik.

2.3.2 Pengertian Parate eksekusi

Parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui hakim (Subekti dan Tjitrosudibio, 1989:86). Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad (1990 : 25), bahwa parate eksekusi adalah pelaksanaan pemenuhan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditur.

Dalam penjelasan Umum UUHT angka 9 disebutkan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitur cidera janji. Penjelasan tersebut menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan lembaga Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 HIR. Kemudian penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) menyatakan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga jika debitur cidera janji, maka sertipikat hak tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi. Penjelasan pasal 28 UUHT secara tegas menyatakan bahwa peraturan tentang eksekusi yang ditunjuk oleh UUHT, sebelum dibentuk peraturan khusus yang mengatur eksekusi hak tanggungan, adalah ketentuan yang diatur perundang-

Pembentuk UUHT ternyata memberikan penafsiran yang keliru perihal parate eksekusi dalam menunjuk ketentuan pasal 224 HIR. Padahal, ketentuan parate eksekusi sebenarnya lahir dari suatu janji yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri.

Agar janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang tercantum dalam akta pemberian hak tanggungan yang dibuat debitur dan kreditur mempunyai kekuatan mengikat, maka harus didaftarkan. Dalam APHT yang tercetak seragam juga terdapat janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri, sehingga tidak mungkin terlewat dalam setiap pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur. Apabila APHT tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum didalamnya juga ikut terdaftar sehingga

mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga. Apabila janji tersebut telah didaftarkan dan jika benar-benar terjadi wanprestasi maka penjualannya harus dilakukan menurut pasal 1211 KUH Perdata, yaitu melalui pelelangan secara umum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada debitur dari kenakalan kreditur, yakni guna menghindari terjadinya penjualan yang merugikan debitur.

Apabila debitur benar-benar wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi). Parate eksekusi tersebut tidak mendasar pada pasal 224 HIR dan 258 RBg sebagaimana disebutkan Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan pasal 14 dan 26 UUHT. Jadi, parate eksekusi itu dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hal itu sesuai dengan hak yang diberikan oleh undang-undang, yaitu pasal 11 ayat (20).e UUHT.



BAB III
PEMBAHASAN

3.1 Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Akibat Dari Lelang Dalam Perwujudan Parate Eksekusi

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.(PP No. 24 Tahun 1997 pasal 41 ayat (1))

Dari uraian pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, maka pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. 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,
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan adanya tujuan pendaftaran tanah tersebut, kiranya pendaftaran tanah sangat perlu dilakukan, karena apabila suatu bidang tanah tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka tidak akan mendapat sertipikat hak atas tanah yang merupakan surat tanda bukti pemilikan suatu bidang tanah yang kuat selama tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan dan dapat digunakan oleh pemegangnya untuk pembuktian kepada pihak lain serta untuk dijadikan jaminan utang.

28

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Menurut pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertipikat;
 - d. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - a. pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak;
 - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dalam pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa:

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Dalam skripsi ini mengkhususkan pembahasannya pada pemeliharaan data pendaftaran tanah khususnya pemindahan hak dengan lelang. Dalam hal ini

adalah pendaftaran peralihan hak dengan lelang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melalui wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Agus Sri Budianto, S. H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi pada tanggal 5 April 2005.

Sebelum lelang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, Kepala Kantor Lelang meminta keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan didalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah atas suatu bidang tanah yang akan dilelang kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah Kepala Kantor Lelang meminta keterangan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai sebidang tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) selambat-lambatnya 5 (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, sebagaimana ditetapkan dalam

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Dalam pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
 - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- 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 bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat 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; atau
- c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan;
- d. mengenai bidang 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; atau
 - 2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- e. 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 bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - 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; atau

- f. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang harus disertai dengan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu telah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya. Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak tersebut, berdasarkan keterangan Kepala Kantor Lelang catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus.

Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut harus disertai dengan pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sehingga catatan mengenai adanya Hak

Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya pada Kantor Pertanahan. Menurut pasal 108 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, harus :

1. Mengisi formulir permohonan peralihan hak dengan dilampiri:
 - a. kutipan risalah lelang;
 - b. sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak milik atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor lelang mengenai alasan tidak dapat diberikannya sertipikat yang dimaksud;
 - c. surat-surat bukti kepemilikan mengenai tanah yang belum terdaftar;
 - d. bukti identitas pembeli lelang;
 - e. bukti pelunasan harga pembelian;
 - f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. bukti pelunasan pembayaran PPh, dalam hal pajak terutang.
2. membayar biaya pendaftaran peralihan hak sebesar Rp. 25.000,00. (dua puluh lima ribu rupiah).

Apabila semua persyaratan permohonan peralihan hak dengan pemindahan hak karena lelang dan dalam proses peralihan hak tersebut tidak diadakan pengukuran ulang, karena bidang tanah tersebut tidak mengalami perubahan baik luas, bentuk bangunan, maupun peruntukannya. Sehingga tidak terjadi perubahan data fisik tetapi terjadi perubahan data yuridis.

Setelah mengisi formulir peralihan hak dan membayar biaya permohonan/pendaftaran peralihan hak, maka pihak Kantor Pertanahan memproses permohonan peralihan hak tersebut dengan mencatatkan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar-daftar pendaftaran tanah kepada pembeli lelang dilakukan dengan cara :

1. Mendaftar di Kantor Pertanahan. Setiap lembar buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan

- a. Nama pengarang atau penemu yang ditunjuk.
dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Nama atau nama-nama persegang-hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan



besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.

- c. Yang tersebut dalam huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama.
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak tetap atau atas hak tetap serta daftar isian-isian tetap hanya nama dicoret dan didalam kolom sebab perubahan ditulis nama dari pemenang lelang atau pemohon.

Dengan adanya proses permohonan peralihan hak oleh Kantor Pertanahan, maka telah terjadi pendaftaran hak atas tanah, yaitu pemindahan hak dengan lelang. Dalam proses tersebut memakan waktu selama 14 (empat belas) hari kerja menurut standart operasi pengaturan dan pelayanan (SOPP) pada Kantor Pertanahan. Setelah proses peralihan hak tersebut selesai maka pihak pembeli

32

lelang atau kuasanya dapat mengambil sertipikat hak atas tanah tersebut dengan membayar biaya yang telah ditentukan.

Dari hasil proses peralihan hak yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, maka terjadi peralihan hak atas tanah yang semula atas nama pemegang lama berubah menjadi atas nama pemegang baru dan tidak diadakan pengumuman data fisik dan data yuridis oleh Kantor Pertanahan karena data fisik dan data yuridis telah ada sejak didaftarkannya hak atas tanah tersebut pertama kali dan tidak diterbitkan sertipikat baru, dan tetap menggunakan sertipikat dan buku tanah yang lama karena hanya dilakukan pencoretan nama dan perubahan hak. Diterbitkan sertipikat baru apabila sertipikat pemohon peralihan hak tersebut hilang dan melakukan pendaftaran untuk mendapatkan sertipikat pengganti sebelum melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut.

Dengan demikian sertipikat dan buku tanah tersebut telah berubah atas nama pemegangnya yang baru dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap selama tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan bahwa tanah tersebut bukan miliknya, dan sertipikat tersebut telah sah karena dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh Bapak Agus Sri Budianto, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, bahwa hambatan-hambatan yang dihadapi didalam pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak dengan lelang meliputi beberapa hal.

Pertama, karena pemohon peralihan hak dengan pemindahan hak karena lelang tidak melampirkan sertipikat. Dalam hal ini sertipikat tersebut masih berada pada pihak kreditur, yaitu pihak Bank yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang pada saat pelelangan dilaksanakan pada Kantor Lelang Negara. Dapat pula pihak pemohon sendiri lupa untuk melampirkan sertipikat dalam mengajukan permohonan peralihan hak tersebut, atau ketidaktahuan dari pihak pemohon

sendiri. Sebagaimana yang ditetapkan dalam keterangan pasal 108 huruf b angka (1) PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 Dengan demikian secara otomatis pelaksanaan peralihan hak dengan pemindahan hak karena lelang tidak dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Sebagaimana yang diinstruksikan pasal 23 UUPA.

Kedua, karena ketidaktahuan dari pembeli lelang untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan, agar hak atas tanah tersebut dapat berubah atas namanya sendiri dan dicatat dalam sertipikat dan buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Hal ini terjadi karena kurangnya kesadaran masyarakat terhadap hukum, khususnya yang menyangkut hukum pertanahan. Dengan demikian pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak dapat melakukan perubahan hak atas tanah yang telah dilelang karena pembeli lelang sendiri tidak mendaftarkan permohonan peralihan hak atas tanah tersebut. Dengan sendirinya hak atas tanah tersebut belum beralih kepada pemegang yang baru, karena tanpa adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah dilelang, pembeli lelang tidak dapat menggunakan hak atas tanah, karena dalam sertipikat dan buku tanah yang ada di kantor Pertanahan Kabupaten Jember masih atas nama pemegang hak yang lama.

Ketiga, karena sertipikat hak atas tanah yang dilelang hilang, baik dihilangkan oleh pihak pembeli lelang atau pemohon maupun oleh pihak kreditur, dalam hal ini adalah pihak Bank. Oleh karena itu untuk dapat terlaksananya tertib

administrasi tanah dan pemenuhan peralihan hak dengan pemindahan hak karena

lelang, maka pihak yang menghilangkan sertipikat tersebut harus mengganti sertipikat yang hilang dengan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang nantinya akan dikeluarkan sertipikat pengganti. Sebelum adanya sertipikat pengganti, maka pendaftaran peralihan hak dengan pemindahan hak karena lelang tidak dapat dilaksanakan. Karena salah satu syarat dari pendaftaran peralihan hak dengan pemindahan hak karena lelang adalah adanya sertipikat yang dilampirkan dalam formulir peralihan hak. Sebagaimana dijelaskan dalam

1.100.1.6.1.1 (1) PDA/KPDN-2 Tahun 1997. Dengan demikian

34

peralihan hak dengan pemindahan hak karena lelang hanya dapat dilakukan dengan adanya sertipikat hak atas tanah yang dilelang.

Keempat, karena sertipikat tidak diserahkan oleh pemilik tanah tersebut pada saat pelelangan dilakukan. Oleh karena itu pemenang lelang tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak dengan lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember karena tidak ada sertipikatnya.

3.3 Cara Mengatasi Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Akibat Dari Lelang Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Berkaitan dengan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka adapun solusi atau cara yang dapat ditempuh atau dipergunakan dalam mengatasi kendala tersebut meliputi beberapa hal.

Apabila sertipikat hak atas tanah yang telah dilelang tidak dilampirkan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak dengan pemindahan hak karena lelang, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memberikan pemberitahuan kepada pemohon untuk melampirkan sertipikatnya. Karena sertipikat merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pihak pemohon dalam melakukan permohonan peralihan hak. Oleh karena itu apabila sertipikat yang dimaksud masih berada di pihak kreditur yang dalam hal ini adalah Bank, maka pihak pemohon memberitahukan ke Kantor Lelang Negara bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dilelang tersebut masih berada di Bank yang bersangkutan. Dengan demikian Kantor Lelang Negara atas permintaan pemohon

meminta sertipikat ke Bank yang bersangkutan untuk menyerahkan sertipikat ke pihak pembeli lelang baik melalui Kantor Lelang Negara maupun langsung diberikan kepada pembeli lelang atau pemohon. Sehingga pemohon dapat melakukan permohonan peralihan hak dengan pemindahan hak karena lelang, karena sertipikat sudah berada pada pihak pemohon dan dilampirkan dalam formolir yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan

Ada kalanya pihak pembeli lelang tidak mengetahui bahwa tanah yang telah didapatnya dari lelang harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Oleh sebab itu pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada khususnya mempunyai kewajiban untuk memberitahukan kepada pihak pemenang atau pembeli lelang untuk mendaftarkan permohonan peralihan hak atas tanah yang telah didapatnya dari lelang. Pemberitahuan tersebut dapat dilakukan melalui Kantor Lelang Negara selaku pihak yang melaksanakan lelang. Dengan apa yang telah dikeluarkan oleh Kantor Lelang Negara yaitu sebuah risalah lelang sebagai bukti bahwa telah terjadi pelelangan pada Kantor Lelang Negara, yang dimenangkan oleh pembeli lelang. Untuk itu pihak Kantor Lelang Negara melalui Kepala Kantor Lelang membuat surat pemberitahuan kepada pihak pemenang atau pembeli lelang untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Dengan demikian, setelah pemenang lelang menerima surat pemberitahuan dari Kepala Kantor Lelang, maka akan langsung mendaftarkan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, karena merupakan suatu keharusan.

Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang telah dilelang hilang baik dihilangkan oleh pemohon maupun oleh pihak Bank, maka kedua pihak harus mengajukan permohonan penggantian sertipikat yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Apabila pihak Bank yang telah menghilangkan sertipikat maka pihak Bank diwajibkan mengajukan permohonan penggantian

UNIVERSITAS JEMBER
Digital Repository Universitas Jember

sudah jadi maka yang berhak mengambil sertipikat pengganti adalah pihak yang telah mengajukan permohonan penggantian sertipikat. Jika yang telah menghilangkan sertipikat adalah pihak pemegang hak yang bersangkutan, maka permohonan penggantian sertipikat pengganti dilakukan oleh dirinya sendiri. Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai dengan pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember atau Pejabat lain yang ditunjuk, mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan. Penerbitan sertipikat pengganti didahului dengan pengumuman 1

36

(satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Jika dihitung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru. Jika keberatan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti. Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Sertipikat pengganti tersebut diserahkan kepada yang memohon diterbitkannya sertipikat atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya. Setelah semuanya selesai, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Setelah sertipikat pengganti dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka pihak yang mempunyai hak atas

karena lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Sehubungan dengan tidak diteruskannya sertipikat hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilelang oleh Kantor Lelang Negara, maka pihak Kantor Lelang Negara membuat suatu pengumuman mengenai sertipikat atas nama pemiliknya telah dilakukan pelelangan dan sertipikat yang dipegang oleh pemilik dianggap tidak berlaku lagi yang dimuat pada salah satu surat kabar harian setempat selama 30 (tiga puluh) hari. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari tersebut pemegang sertipikat tidak menyerahkan sertipikat kepada Kantor Lelang Negara, maka sertipikat dianggap tidak berlaku lagi. Setelah itu pemenang lelang melakukan pendaftaran penggantian sertipikat kedua atau sertipikat pengganti ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melakukan pengukuran ulang atas tanah tersebut. Setelah semuanya dilakukan baru dikeluarkan sertipikat kedua atau salinan sertipikat atas biaya pemohon. Dengan demikian, permohonan peralihan hak karena peralihan hak

3

dengan lelang baru dapat dilakukan oleh pemenang lelang atau pemohon ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember guna mendapat perubahan nama pada sertipikat hak atas tanah yang dimenangkannya pada pelelangan.

Solusi yang dapat diambil dalam skripsi ini adalah pihak pemohon hendaknya harus benar-benar mengetahui betapa pentingnya pendaftaran hak atas tanah, karena untuk menjamin kepastian hukum dalam hukum pertanahan. Untuk pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada khususnya, harus memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat dalam hal pendaftaran tanah sehingga tidak akan ada lagi kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Baik kendala yang ada pada pemohon sendiri maupun pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sehingga tercipta suatu tertib hukum yaitu tertib hukum pertanahan.

Untuk itu pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember harus selalu memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang hukum pertanahan, khususnya tentang pendaftaran tanah karena di Indonesia tanah yang sudah didaftarkan masih sedikit.

dikarenakan masyarakat Indonesia dan Kabupaten Jember pada khususnya masih kurang mengerti akan hukum, dalam hal ini adalah hukum pertanahan yang harus diketahui dan dimengerti oleh masyarakat. Sehingga tidak terjadi suatu masalah dalam bidang pertanahan yang selama ini masih sering terjadi sengketa tanah, yang dikarenakan kurangnya kesadaran dari masyarakat itu sendiri.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dan dibahas pada bab-bab terdahulu, maka penyusun dapat menarik suatu kesimpulan, yaitu :

1. Mekanisme pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang baru dapat dilakukan oleh pemohon, apabila dilampirkan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Kantor Lelang Negara sebagai bukti

banwa permohonan adalah pemenang lelang. Serta sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dan juga bukti-bukti lain yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam peralihan hak Kantor Pertanahan hanya mengganti nama pemilik sertipikat yang lama dan mengganti dengan nama pemegang yang baru.

2. Kendala yang ada pada waktu pendaftaran permohonan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang pihak pemohon tidak melampirkan sertipikat atas bidang tanah yang dilelang, karena sertipikatnya hilang oleh pemohon sendiri. Selain itu dapat pula karena ketidaktahuan dari pihak pemenang lelang untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut, serta pada saat pelelangan sertipikat tersebut tidak diserahkan oleh pemilik tanah kepada Kantor Lelang Negara.
3. Langkah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk mengatasi kendala yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang adalah memberitahukan kepada pemohon bahwa sebelum mendaftarkan permohonan peralihan hak tersebut agar melampirkan sertipikat hak atas tanah yang telah dilelang. Apabila sertipikat hilang maka harus dibuatkan sertipikat yang baru atau sertipikat pengganti.

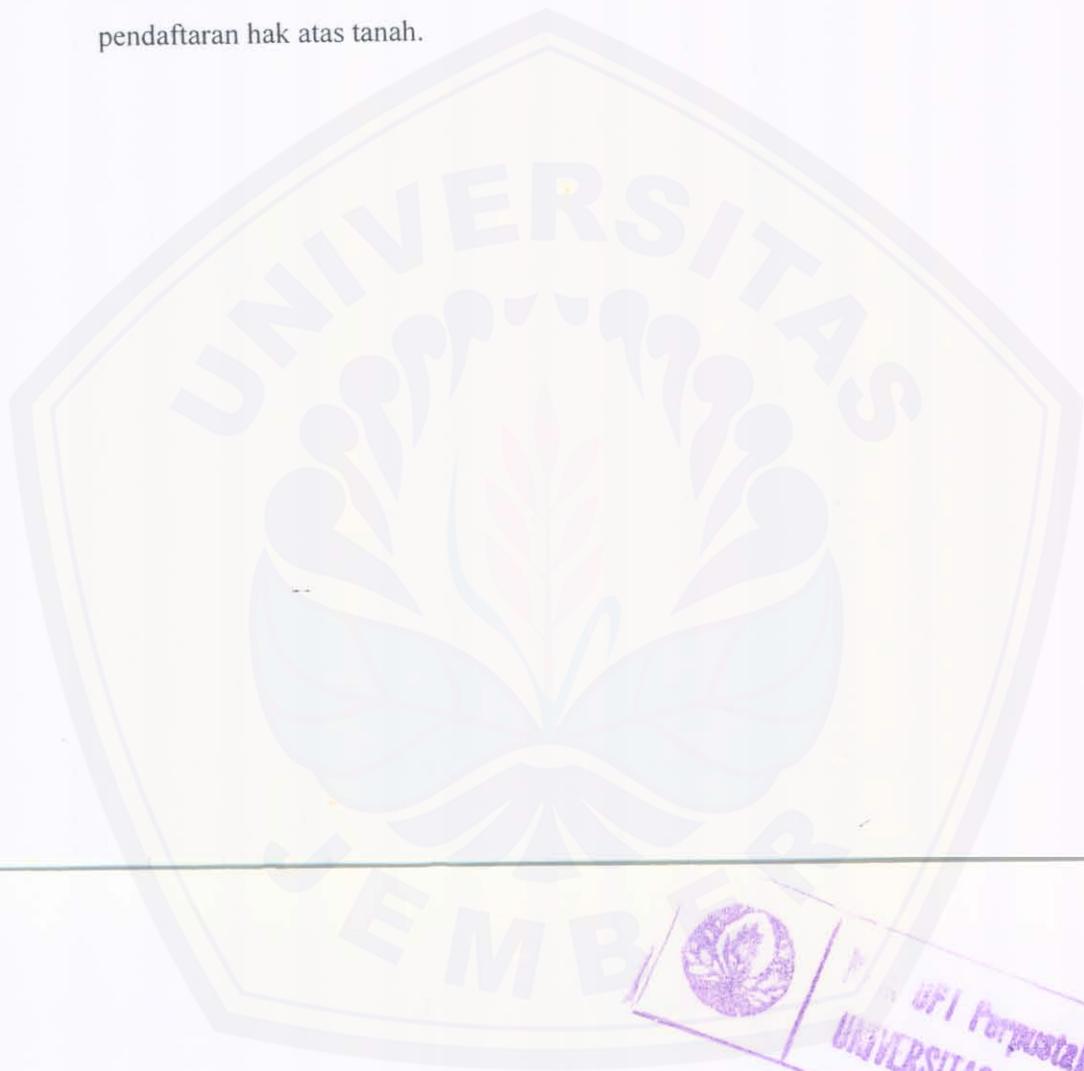
4.2 Saran

Dalam penyusunan skripsi ini penyusun dapat memberikan saran, yaitu :

1. Kepada semua pemegang hak atas tanah diharapkan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan, khususnya peralihan hak dengan ... dimiliki tersebut mempunyai kekuatan hukum dan

relang sehingga tanah yang dapat digunakan menurut kehendak pemilik hak atas tanah tersebut dan dapat dibuktikan kepada pihak lain bahwa hak atas tanah yang sudah didaftarkan merupakan hak atas tanah yang sah, karena sudah dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

2. Kantor pertanahan hendaknya terjun langsung memberikan penyuluhan dan informasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan hendaknya penyuluhan tersebut dilakukan secara rutin mengingat masyarakat Indonesia masih kurang mengerti akan hukum, khususnya Hukum Pertanahan.
3. Guna mencapai Tertib Hukum Pertanahan, maka pihak Kantor Pertanahan harus selalu memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat dalam hal pendaftaran hak atas tanah.



DAFTAR PUSTAKA

Effendi, B. 1993. **Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya**. Bandung : Alumni

Harsono, Boedi. 1999. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya**. Jakarta : Djambatan.

Hermanses. 1996. **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**. Jakarta.

Mohammed Abdulkadir. 1990. **Jaminan-iaminan Untuk Pemberian Kredit**

Perangin, Effendi. 1986. **Praktek Permohonan Hak Atas Tanah**. Jakarta : Rajawali Pers.

-----, Effendi. 1998. **Praktek Pengurusan Hak Atas Tanah**. Jakarta : Rajawali Pers.

Saleh, wantjik. 1990. **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Satrio, J. 1997. **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I**. Bandung : Citra Aditya Bhakti.

Soemitro, R. H. 1990. **Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri**. Jakarta : Ghalia Indonesia.

-----, R. H. 1998. **Metode Penelitian Dan Jurumetri**. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1989. **Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia**. Bandung : Alumni.

Sutardjo. 1995. **Reformasi Peraturan Perundang-undangan Lelang di Indonesia. Makalah Pada Panel Diskusi Pembaharuan Peraturan Lelang**. Universitas Indonesia.

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalsoto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330182 Fax. 330182

nomor : 1129 /125.1.1/PP.9/2005
sifat : KONSULTASI

Jember, 4 April 2005

Yth. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Jember
di -
J E M B E R

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara searang mahasiswa

Nama : TRI NUGROHO SETYADI

NIM : 000710101015

Program Studi : S 1 Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Nias III No. 10 Jember.

Keperluan : **Digital Repository Universitas Jember**

**"PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI AKIBAT DARI
LELANG DALAM PERWUJUDAN PAGARTE EKSEKUSI PADA -
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER".**

Selamat dengan hal tersebut ini kami mohon bantuan dan dukungannya.
Khusus hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasamanya yang baik kami ucapkan terimakasih.



Dekan.

ANG PAIDON PUS. S.H., S.H.

NIP. 130 300 987

busan Kepada :
th. Ketua Bagian **Kejur. H.T.N.**
ang bersangkutan
SID

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

JALAN K.H. SIDDIQ NOMOR 45 TELPON / FAX 434644 JEMBER

Jember, 30 Mei 2005

Nomor : 200.353.4-⁴³⁸
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Konsultasi

Kepada
Yth. Sdr. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
Jalan Kalimantan No 37
Di

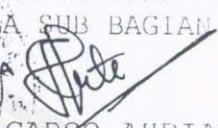
JEMBER

Memenuhi Surat Saudara tanggal 4 April 2005 Nomor
: 1129/J25.1.1/PP.9/2005 perihal tersebut pada pokok
surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa
Fakultas Hukum Universitas Jember :

Nama : TRI NUGROHO SETYADI
NIM : 000710101015

Telah melaksanakan Konsultasi mulai 11 April 2005
 sampai dengan 6 Mei 2005. Kemudian pada tanggal 11 Mei 2005
 HARAHAS TANAH SEBAGAI AKIBAT DARI LELANG DALAM
 PERWUJUDAN PARATE EKSEKUSI PADA KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN JEMBER", Selanjutnya guna evaluasi pada
 Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, diminta agar
 Saudara dapat menyerahkan skripsi tersebut sebanyak 1
 satu eksemplar kepada Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten Jember.

Demikian untuk menjadikan maklum.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN JEMBER
 KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA

 CARSO AHDIAT, SH.
 NIP. 750 003 643

Tembusan : disampaikan kepada
 Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
 (sebagai laporan)

Kepada :
 Yth. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN JEMBER
 DI JEMBER

MODEL A
 NO.

Permohonan :

1	Pemohon / Kuasa : Nama : kewarganegaraan Pekerjaan : Alamat :		Tgl. Lahir : Umur : Telp. :
2	Lokasi Tanah : Jalan / Dusun : Desa / Kelurahan : Kecamatan :		
3	Keadaan Tanah : Bukti Hak : Luas :	Harga Tanah Atas Dasar : Transaksi : Rp. NJOP : Rp. Harga Dasar : Rp.	
4	Keterangan Lain-lain :		
1	PERHITUNGAN BIAYA *) <small>Berdasarkan Peraturan No. 11/2007</small>	iv	SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN Surat Keterangan Kewarisan
			PARAF

Persepsi Persepsi Rp. Persepsi Hak Rp. SKPT / Salinan Rp. Panitia A / Transpor Rp. Roya / Hous Rp. Pencatatan Rp. Hak Tanggungan Rp. Pengalihan Rp. Jember Tel Benuarawan Khusus	1 Persepsi Izin Perumahan Hak (PMA/4/61) 2 Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga disahkan 3 SK Pemberian Hak 4 Foto Copy Kewarganegaraan (WNI) Suami dan Istri, Ganti Nama 5 Foto Copy Akta Perkawinan 6 Tanda Setor Ganti Rugi / Administrasi 7 Surat Perumahan Pemisahan / Penggabungan / Pengganti 8 Sertipikat Asli 9 Surat Kuasa 10 Surat Roya dari Bank 11 Sertipikat Fipotiek / CV	
	V	DI 307 : Tanggal 20.....
II	DI 302 : Tanggal 20.....	VI
III	DI 305 : Tanggal 20.....	Bersedia diukur tanggal

Jember,
Petugas Loker I

Kembali tanggal :

(.....)

KESIMPULAN : DAPAT DIPROSES / TIDAK DAPAT DIPROSES **)	
Tanggal Petugas Loker (.....)	Alasan tidak dapat diproses :

Hasil Pelayanan diambil di Loker IV Tanggal

Diterima Tgl.
A.n. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER

Jember, Tgl.
Pemohon / Kuasa

KEPADA
YTH. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEMBER
DI JEMBER

MODEL : A
No. 38519

Permohonan	
<input type="checkbox"/> SK <input type="checkbox"/> Balik Nama <input type="checkbox"/> Waris <input type="checkbox"/> Pengganti Rusak <input type="checkbox"/> Penggabungan <input type="checkbox"/> Pengembalian Batas <input type="checkbox"/> CV / Hipotiek <input type="checkbox"/> Hipotiek II <input type="checkbox"/> Roya <input type="checkbox"/> Lelang <input type="checkbox"/> SKPT Lelang	
1.	Pemohon, Kuasa Nama : Tgl. Lahir : Kewarganegaraan, pekerjaan : Umur : Alamat : Telp. :
2.	Pemegang Hak / Penerima Hak Nama : Tgl. Lahir : Kewarganegaraan, pekerjaan : Umur : Alamat : Telp. :
3.	Letak Tanah Jalan / Dusun : Desa / Kelurahan : Kecamatan : (Kota/Luar Kota) *
4.	Kcadaan Tanah Kepadatan Detail : Padat / Sedang / Jarang / Kosong Kemiringan Tanah : Berat / Sedang / Datar Jarak ke Jalan Raya :
5.	

6. Kabupaten/Kota :

7. Kode Pos :

Digital Repository Universitas Jember

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak tanah dan atau bangunan :

3. Kelurahan/Desa :

4. RT/RW :

5. Kecamatan :

6. Kabupaten/Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun	LUAS x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 m ²	9 Rp.	11 Rp. <small>Angka 7 x angka 8</small>
Bangunan	8 m ²	10 Rp.	12 Rp. <small>Angka 7 x angka 9</small>
NJOP PBB :			13 Rp. <small>Angka 7 x angka 9</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :	<input type="checkbox"/>	14. Harga transaksi / Nilai pasar :	Rp.
16. Nomor Sertifikat :			

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak).

Dalam rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	angka 1 - angka 2	3 ▶
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5% x angka 3	4 ▶
Pengenaan 50% karena waris / hibah / pemberian hak pengelolaan *)	50% x angka 4	5 ▶
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah setoran berdasarkan :

Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq. BPHTB MAP : a. Penghitungan Wajib Pajak b. STB / SKBKB / KBKBT *)

Nomor :

 c. Pengurangan dihitung sendiri karena : d.

Dengan angka :

Rp.

Dengan huruf

Lorel yang tidak perlu

MENGETAHUI :
T / NOTARIS / KEPALA KANTOR LELANG / PEJABAT LELANG /
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTA *)DITERIMA OLEH :
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
Tanggal tgl.
WAJIB PAJAK / PENYETOR

Lampiran ...



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

Jl. K.H Sidik No. 55, JEMBER
Tel. 408533

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

NOMOR :

Kepala Kantor Pertanahan KABUPATEN JEMBER menerangkan bahwa :