

**MEKANISME PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI LELANG
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik)**

Zulkifli¹, Diyan Isnaeni², Abid Zamzami³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email: 21801021032@unisma.ac.id

ABSTRACT

The choice of the theme is motivated by the many processes of buying and selling land through auctions that occur in the community, so it is necessary to know about the mechanism for the transfer of property rights to land and to seek things that become obstacles to the transition process. Based on this background, this paper raises the formulation of the problem as follows: 1. What is the mechanism for transferring ownership rights to land through auction based on Government Regulation Number 24 of 1997 at the National Land Agency of Gresik Regency? 2. What are the obstacles in the transfer of land ownership rights through auctions and what are the efforts to overcome them? The method used by the author is empirical juridical with a sociological approach. The data sources used are primary and secondary data sources. Data collection techniques were carried out through field techniques by means of interviews, observations, and documentation and data analysis techniques using qualitative analysis. The mechanism for the transfer of land ownership rights is divided into nine stages by fulfilling predetermined conditions, and if there are obstacles there are several steps that can be taken.
Key words: Land Ownership, Auction, Land Registration

ABSTRAK

Pilihan tema tersebut dilatar belakangi oleh banyaknya proses jual beli tanah melalui lelang yang terjadi dimasyarakat, sehingga perlunya diketahui tentang mekanisme peralihan hak milik atas tanah serta mengupayakan hal-hal yang menjadi penghambat proses peralihan tersebut. Berdasarkan latar belakang tersebut, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana mekanisme peralihan hak milik atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik? 2. Apa saja hambatan dalam peralihan hak milik atas tanah melalui lelang dan bagaimana upaya untuk mengatasi hal tersebut? Metode yang digunakan penulis adalah yuridis empiris dengan pendekatan sosiologis. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui teknik lapangan dengan cara wawancara, observasi, serta dokumentasi dan teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif. Mekanisme peralihan hak milik atas tanah dibagi menjadi sembilan tahap dengan memenuhi syarat yang telah ditentukan, dan apabila terjadi hambatan terdapat beberapa upaya yang dapat dilakukan.

Kata kunci : Hak Milik Atas Tanah, Lelang, Pendaftaran Tanah

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu benda yang memiliki fungsi yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Dapat kita pahami bahwa tanah merupakan sesuatu yang bernilai tinggi bagi manusia. Terdapat beberapa aspek terkait dengan nilai atas suatu tanah, antara lain yakni: *Aspek ekonomi*, tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi pertumbuhan ekonomi di masyarakat. *Aspek sosial*, penguasaan atas tanah berbeda-beda sesuai dengan golongan-golongan masyarakat dengan nilai-nilai sosialnya. *Aspek politik* dan *aspek hukum*, aspek yang mengatur dan menegakkan hak atas penguasaan tanah yang terjadi dalam lingkungan masyarakat.⁴

Tanah dalam kehidupan masyarakat diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebelum adanya UUPA sudah diatur mengenai tanah yaitu tertuang dalam Pasal 33 ayat (23) yang berbunyi “Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Undang-Undang Pokok Agraria dibentuk dengan tujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah yang ada di masyarakat. Salah satu upaya untuk memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dilakukan pengadaan pendaftaran tanah, hal ini tertera dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Selain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, juga terdapat peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah yang dapat menyebabkan berubahnya suatu data atau informasi baik yang berupa fisik maupun yuridis harus dilakukan pendaftaran tanah, demikian pula terhadap peralihan hak atas tanah tersebut.

Seiring bertambahnya waktu, timbul suatu perbuatan hukum yang dapat mengarah pada pengalihan hak atas tanah yang umum bagi masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Salah satu dari perbuatan hukum yang dapat berpindah hak milik atas tanah yaitu jual beli melalui lelang. Lelang atas tanah dapat terjadi akibat suatu hal tertentu, seperti contoh pelelangan yang

⁴ Diyan Isnaeni, (2017), *Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat*, Masalah-Masalah Hukum, Vol 46, No 4, h. 308-309

dilakukan oleh lembaga perbankan karena pemilik tanah tidak dapat melunasi hutangnya dengan jaminan tanah.

Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah melalui lelang sering dilakukan oleh masyarakat saat ini, salah satu contohnya yaitu di daerah Kabupaten Gresik. Terdapat beberapa masyarakat yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah melalui lelang yang dibuktikan dengan adanya peralihan hak yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik. Adanya proses peralihan hak atas tanah melalui lelang yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional akan menimbulkan suatu akibat hukum. Oleh karena itu, pemahaman tentang peralihan hak atas tanah melalui lelang sangat penting untuk dilakukan, baik pemahaman terhadap proses pemindahan hak atas tanah yang dilakukan melalui lelang, maupun akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang dalam perkembangan hukum saat ini.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah disebutkan di atas, penulis mengkaji permasalahan sebagai berikut : 1. Bagaimana mekanisme peralihan hak milik atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik? 2. Apa saja hambatan dalam peralihan hak milik atas tanah melalui lelang dan bagaimana upaya untuk mengatasi hal tersebut?

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui mekanisme peralihan hak milik atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik dan untuk mengetahui hambatan serta upaya dalam peralihan hak milik atas tanah melalui lelang. Metode yang digunakan penulis adalah yuridis empiris dengan pendekatan sosiologis. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui teknik lapangan dengan cara wawancara, observasi, serta dokumentasi dan teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif.

PEMBAHASAN

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan dan/atau peristiwa hukum yang dapat mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dari pihak satu kepada pihak yang lainnya. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi akibat suatu perbuatan hukum baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Perbuatan hukum yang disengaja dapat terjadi karena proses jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, dan sebagainya, sedangkan terjadinya peralihan hak disebabkan oleh ketidaksengajaan yaitu karena adanya suatu peristiwa hukum seperti peralihan hak atas tanah karena warisan. Salah satu dari perbuatan hukum yang dapat berpindah hak milik

atas tanah yaitu jual beli melalui lelang. Lelang atas tanah dapat terjadi akibat suatu hal tertentu, seperti contoh pelelangan yang dilakukan oleh lembaga perbankan karena pemilik tanah tidak dapat melunasi hutangnya dengan jaminan tanah.

Perbuatan hukum tentang peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan bukti autentik peralihan suatu hak dari pihak satu kepada pihak lainnya, begitu juga dengan peralihan hak atas tanah melalui lelang. Peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila terdapat bukti yang dituangkan dalam suatu risalah lelang yang telah dibuat oleh pejabat lelang, hal ini dijelaskan dalam Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Risalah lelang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa “Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”.

A. Mekanisme Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK/.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa “Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”. Lelang dilakukan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar dalam melaksanakan lelang mendapatkan kepastian hukum untuk mewujudkan perlindungan hukum.

Lelang yang akan dilakukan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, dan proses pelelangan tersebut hendaknya dilakukan pendaftaran lelang terlebih dahulu di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar ketika tanah tersebut dimenangkan oleh peserta lelang maka pemenang akan mendapatkan risalah lelang, yang dimana risalah lelang tersebut merupakan dokumen penting untuk melengkapi persyaratan permohonan peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Nasional guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki dari proses pelelangan tersebut.

Proses jual beli tanah melalui lelang yang telah memenuhi ketentuan yang berlaku maka pemenang lelang tersebut akan mendapatkan risalah lelang. Risalah lelang merupakan salah satu bukti adanya peralihan hak milik atas suatu barang yang telah dilelang berupa tanah yang dalam hal ini terjadi perubahan data yuridis mengenai tanah tersebut. Apabila tanah tersebut

memiliki perubahan data yuridis maupun data fisiknya maka pemenang lelang yang telah diberi kuasa atas risalah lelang wajib mendaftarkan kembali tanah tersebut di Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Setelah pelaksanaan lelang yang sesuai dengan prosedur-prosedur lelang yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan akan melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut, maka terdapat beberapa hal yang harus dilampirkan, antara lain yaitu :⁵

1. Kutipan risalah lelang.
2. Sertifikat hak milik atas tanah yang telah didaftarkan, dan apabila sertifikat tersebut tidak dapat diberikan kepada pembeli lelang eksekusi, kepala kantor harus memberikan keterangan alasan tidak dapat diserahkannya sertifikat tersebut. Serta surat bukti kepemilikan mengenai tanah yang belum didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Identitas pembeli lelang.
4. Bukti pelunasan harga pembelian.
5. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dikamsud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam hal bea tersebut terutang.
6. Bukti pembayaran PPh sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang

Berdasarkan prosedur operasional pengaturan dan pelayanan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli melalui lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik adalah sebagai berikut :

1. Tahap pertama

Pemohon harus melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan untuk menindaklanjuti permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui lelang. Syarat-syarat tersebut antara lain :

⁵ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

- a. Surat permohonan.
- b. Kutipan risalah lelang.
- c. Sertifikat tanah asli.
- d. Apabila sertifikat asli tidak diberikan harus ada keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut. Apabila lelang tersebut eksekusi akan diterbitkan sertifikat pengganti dengan nomor yang baru dan nomor lama akan dimatikan, dalam hal penebitan tersebut sertifikat tersebut diumumkan dengan biaya pemohon. Tetapi apabila lelang tersebut non eksekusi diproses sertifikat pengganti yang hilang maka akan dilakukan pengumuman satu kali selama satu bulan.
- e. Identitas diri pemenang lelang dan/atau kuasanya. Apabila perorangan mencantumkan KTP dan KK dan apabila badan hukum mencantumkan akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang masing-masing telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- f. Apabila permohonan dikuasakan maka mencantumkan surat kuasa.
- g. Bukti pelunasan harga pembelian
- h. Bukti SSB BPHTB
- i. Bukti pelunasan SSP PPh final atau catatan hasil lelang
- j. Sertifikati hak tanggungan apabila dibebani hak tanggungan.
- k. Surat pernyataan kreditur melepaskan hak tanggungan untuk jumlah hak melebihi hasil lelang.
- l. Risalah lelang harus memuat keterangan-keterangan roya atau pengangkatan sita.

Setelah syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut lengkap selanjutnya pemohon menyerahkannya kepada petugas teknis yaitu di loket pelayanan.⁶

2. Tahap kedua

Setelah berkas diterima oleh petugas teknis loket selanjutnya berkas tersebut akan diteliti mengenai kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan tersebut, apabila persyaratan tersebut belum lengkap maka dokumen tersebut akan dikembalikan kepada pemohon untuk melengkapi kembali berkas dokumen-dokumen tersebut.

⁶ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

Apabila dokumen tersebut sudah lengkap, maka petugas teknis loket akan memproses permohonan peralihan hak milik atas tanah tersebut, dan petugas teknis akan mengeluarkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) yang selanjutnya surat tersebut akan diserahkan kepada pemohon.⁷

3. Tahap ketiga

Setelah surat-surat yang telah dikeluarkan oleh petugas teknis diberikan kepada pemohon maka selanjutnya pemohon diminta untuk membayar di Petugas Bendahara Khusus Penerimaan (BKP). Setelah pembayaran telah selesai dilakukan maka petugas BKP akan memberikan kwitansi kepada pemohon dengan memberikan salinan kepada petugas teknis loket yang menerima berkas pendaftaran pemohon dan selanjutnya akan dibukakan permohonan tersebut.⁸

4. Tahap keempat

Setelah selesai melakukan pembayaran dan salinan juga telah diterima oleh petugas teknis loket yang menerima berkas tersebut dan selanjutnya juga telah membukakan permohonan, maka petugas teknis tersebut akan memberikan dokumen-dokumen tersebut kepada Petugas Pelaksana Pelatihan dan Pembebanan Hak (PPH) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Petugas Pelaksana PPH dan PPAT selanjutnya akan meminjam buku arsip mengenai Buku Tanah yang berisi tanggal, nama, serta jenis kegiatannya. Tujuan peminjaman tersebut untuk mengecek dokumen-dokumen lama mengenai sertifikat, akta PPAT dan akan menuliskan nama pembeli pada Buku Tanah lama dan mencoret penjual (pemilik lama) serta akan membuat sertifikat dan Buku Tanah baru dengan pemilik baru.

Setelah pengecekan tersebut dilakukan selanjutnya Petugas Pelaksana PPG dan PPAT mencetak peralihan hak milik pada Buku Tanah dan Sertifikat, dan apabila dokumen-dokumen sudah lengkap dan sesuai dengan ketentuan maka Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan meneruskan dokumen tersebut kepada Kasubsi PPH dan PPAT.⁹

5. Tahap kelima

⁷ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

⁸ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

⁹ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

Dokumen-dokumen yang telah diserahkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT kemudian akan diteliti, dan dikoreksi, serta juga akan divalidasi. Apabila terdapat dokumen yang masih salah atau kurang lengkap maka dokumen tersebut akan dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk selanjutnya diperbaiki.

Apabila dokumen-dokumen tersebut sudah sesuai dengan ketentuan dan sudah benar, maka Kasubsi PPH dan PPAT akan membutuhkan paraf peralihan hak milik atas tanah pada sertifikat dan Buku Tanah, dan selanjutnya dokumen tersebut akan diteruskan kepada Kasi Pengukuran dan Pendaftaran, serta Pendaftaran Tanah (Kasi P dan PT).¹⁰

6. Tahap keenam

Dokumen-dokumen yang telah diserahkan kepada Kasi P dan PT oleh Kasubsi PPH dan PPAT akan dikoreksi kembali serta akan divalidasi kembali. Apabila terdapat dokumen yang belum lengkap dan perlu diperbaiki maka dokumen tersebut akan dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

Apabila dokumen tersebut sudah sesuai dengan ketentuan dan sudah dinyatakan benar maka Kasi P dan PT akan memberikan paraf catatan peralihan hak milik atas tanah pada sertifikat dan Buku Tanah. Selanjutnya dokumen-dokumen tersebut akan diteruskan kepada Kepala Kantor.¹¹

7. Tahap ketujuh

Dokumen-dokumen yang telah diserahkan kepada Kepala Kantor oleh Kasi P dan PT selanjutnya akan dicek dan dikoreksi kembali, apabila masih terdapat kesalahan dalam dokumen tersebut maka dokumen tersebut akan dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki kembali.

Namun apabila dokumen-dokumen tersebut sudah benar dan sesuai ketentuan yang ada maka Kepala Kantor akan memberikan paraf catatan peralihan hak milik atas tanah pada sertifikat dan Buku Tanah. Selanjutnya dokumen-dokumen tersebut akan diteruskan untuk diserahkan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.¹²

8. Tahap kedelapan

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

¹¹ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

¹² Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

Setelah dokumen-dokumen tersebut diterima kembali oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT, maka dokumen tersebut akan diberikan stempel pengesahan pada Sertifikat dan Buku Tanah tersebut. Selanjutnya Buku Tanah tersebut akan dikembalikan ke bagian arsip tanah dan juga memberikan dokumen warkah kepada bagian arsip warkah.

Setelah buku tersebut dikembalikan kepada bagian arsip maka buku tersebut diberi tanggal pengembalian buku, dan dokumen yang ada pada arsip warkah akan mengarsipkan dokumen tersebut, serta seluruh arsip dokumen tersebut diberikan stempel kantor.

Setelah prosesnya pengarsipan dan juga pemberian stempel kantor untuk Buku Tanah dan dokumen warkah. Selanjutnya Petugas Pelaksana PPH dan PPAT memberikan sertifikat kepada Petugas Penyerah Sertifikat.¹³

9. Tahap kesembilan

Sertifikat yang telah diserahkan kepada Petugas Penyerah Sertifikat oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT, selanjutnya Petugas Penyerah Sertifikat akan memberikan penomoran pada sertifikat tersebut serta mengarsipkan dokumen tersebut. Apabila diperlukan maka Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan mengedit dokumen dan mengedit catatan peralihan hak milik atas tanah.

Setelah penomoran dan pengarsipan dokumen telah selesai dilakukan, maka sertifikat tersebut langsung diberikan kepada pemohon sebagai pihak yang memiliki hak milik atas tanah yang diperoleh melalui proses lelang.¹⁴

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan maksud dan tujuan agar pemenang lelang yang telah menjadi pemilik tanah hasil lelang tersebut dapat memperoleh kepastian hukum akan tanah tersebut yang ditandai dengan kepemilikan sertifikat tanah yang baru.

B. Hambatan dan Upaya dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang

Peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik dalam prakteknya memiliki hambatan dalam proses peralihannya. Hambatan yang pernah dialami atau yang pernah terjadi di BPN Kabupaten Gresik tersebut sebagian besar terjadi karena dari pihak masyarakat itu sendiri bukan karena BPN tersebut. Hambatan yang

¹³ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

dialami masyarakat pada umumnya karena banyaknya masyarakat yang tidak langsung mengurus peralihan hak milik atas tanah tersebut di kantor BPN sehingga berkas-berkas atau dokumen-dokumen lama banyak yang tidak lengkap sesuai syarat peralihan hak milik atas tanah.¹⁵

Selain itu terdapat tanah yang akan di proses peralihan masih terjadi sengketa, seperti contoh tanah tersebut masih dalam keadaan pemblokiran, baik yang di blokir karena sengketa dalam gugatan pengadilan atau dari sengketa yang masih dalam tahap pelaporan perorangan, yang dimana karena hal-hal tersebut maka kantor lelang tidak dapat memproses pelelangan. Pemblokiran tanah tersebut apabila terjadi karena adanya sengketa di pengadilan maka menunggu keputusan pengadilan yang inkrah sehingga dapat melanjutkan proses peralihan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan pemblokiran tanah yang terjadi akibat pelaporan perorangan maka jangka waktu pemblokiran adalah 30 hari.¹⁶

Selain hal tersebut terdapat hal yang menghambat proses peralihan hak milik atas tanah, yakni pada saat pengecekan kelengkapan dokumen sebagai syarat pendaftaran masih banyak dokumen-dokumen yang kurang lengkap, sehingga dokumen-dokumen tersebut dikembalikan lagi kepada pemohon untuk melengkapi berkas tersebut. Hal ini menyebabkan keterlambatan dalam memproses peralihan hak milik atas tanah akibat jual beli melalui lelang.¹⁷

Adanya hambatan yang telah disebutkan di atas maka dapat dilakukan upaya untuk mencegah adanya hal-hal tersebut, yaitu :¹⁸

- a. Meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, hal ini dapat dilakukan dengan memberikan sosialisasi kepada masyarakat-masyarakat terutama kepada masyarakat yang hidup di daerah-daerah terpencil, sehingga masyarakat mengetahui akan pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki.
- b. Masyarakat terlebih dahulu harus memastikan tanah yang menjadi hak milik bagi pemenang lelang dan akan dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut tidak dalam proses persengketaan baik masih dalam proses pelaporan perorangan maupun dalam proses gugatan.

Perlunya memberikan informasi mengenai dokumen-dokumen yang perlu dilengkapi untuk menjadi persyaratan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah kepada masyarakat

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

¹⁶ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

¹⁷ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

¹⁸ Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik tanggal 31 Mei 2022

sebelum masyarakat tersebut melakukan pendaftaran, sehingga dalam melakukan pengecekan tidak ada lagi dokumen yang belum lengkap.

KESIMPULAN

1. Mekanisme peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik dibagi menjadi sembilan tahap dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.
2. Dalam proses peralihan tersebut masih seringkali terjadi kendala yang dapat menghambat proses tersebut, seperti lambatnya masyarakat dalam mendaftarkan peralihan hak atas tanah, masih adanya pemblokiran tanah, serta kurang lengkapnya persyaratan peralihan hak atas tanah. Upaya untuk mengatasi hambatan tersebut yaitu memberikan pemahaman kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, memastikan tanah tersebut tidak dalam proses persengketaan, serta perlunya memberikan informasi mengenai dokumen-dokumen yang perlu dilengkapi untuk menjadi persyaratan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

SARAN

1. Perlunya dilakukannya sosialisasi oleh pemerintah kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah sebagai alat bukti yang sah berupa sertifikat, hal ini untuk melindungi terhadap hak milik atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat berdasarkan bukti yang sah.
2. Kepada masyarakat agar segera mendaftarkan tanahnya untuk memiliki sertifikat tanah sebagai pemegang hak milik yang sah, dan akan meminimalisir adanya sengketa tanah yang terjadi di lingkungan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ali Achmad Chomzah. (2002). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka

Amirudin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Bambang Waluyo. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika

Boedi Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan

Effendi Perangin. (1989). *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali

Elisabeth Nurhaini Butarbutar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Refika Aditama

Rachmadi Usman. (2011). *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika

Rachmadi Usman. (2016). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika

Salim HS. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa

Soerjono Soekanto. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press

Sudarto. (2002). *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Suratman dan H. Philips Dillah. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta

Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Putusan Mahkamah Konstitusi, Nomor 001/PUU-I/2003

Jurnal

Abid Zamzami, (2020), *Pengembangan Desa Industri dalam Mengembangkan Produk Unggulan*, Jurnal Pembelajaran Pemberdayaan Masyarakat, Vol 1, No 1

Christilia Elvira Mononutu, (2016), *Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Crimen, Vol 5, No 6

Dian Ekawati et al., (2021), *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat, Vol 2, No 1

Diyan Isnaeni, (2017), *Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat*, Masalah-Masalah Hukum, Vol 46, No 4

Isdiyana Kusuma Ayu, (2019), *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*, Mimbar Hukum, Vol 31, No 3

Kathleen C. Pontoh, (2018), *Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Proses Lelang di Indonesia*, Lex Et Societatis, Vol 6, No 4

M. Yazid Fathoni, (2018), *Lingkup dan Implikasi Yuridis Pengertian “Agraria” dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Justitia Jurnal Hukum, Vol 2, No 2

Internet

Ahmad, (2021), *Pengertian Struktur Organisasi: Fungsi, Jenis, dan Contoh*. Diakses dari <https://www.gramedia.com/literasi/struktur-organisasi/amp/> Tanggal 18 Juni 2022

Ibnuismail. (2020). *Pengertian Logo: Jenis, Fungsi dan Kriteria Logo Yang Efektif*. Diakses dari <https://accurate.id/marketing-manajemen/pengertian-logo/> Tanggal 11 Juni 2022

Kamus Besar Bahasa Indonesia. Diakses dari <https://www.kbbi.co.id/arti-kata/lelang> Tanggal 13 April 2022

Putradi Pamungkas, (2019), *Badan Pertanahan Nasional*. Diakses dari <https://www.tribunnewswiki.com/2019/11/10/badan-pertanahan-nasional-bpn> Tanggal 11 Juni 2022

PT. Globalindo Auction, (2009), *Prosedur Lelang*. Diakses dari <http://www.globalindo-auction.com/index.php/tentang-lelang/prosedur-lelang.html> Tanggal 10 Juni 2022

Sofyan A. Djalil, (2017), *Bentuk Lambang/Logo Kementerian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan*. Diakses dari https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017-kepmen-atr-bpn-no-59-kep-5-11-iii-2017-lambang-logo-atr-bpn_lamp.pdf Tanggal 18 Juni 2022