

KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997

Refo Anam Bagus Pamungkas¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang
Email: Refoanambagusamungkas@gmail.com

ABSTRAK

Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Pilihan judul tersebut berangkat dari permasalahan untuk mengkaji apakah peralihan hak atas tanah melalui lelang memberikan kepastian hukum kepada pemegang haknya. 1. Bagaimana kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997? 2. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997? Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan studi kasus. Risalah lelang sebagai bukti yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang haknya, dan dapat digunakan untuk balik nama kepada pemegang haknya dan nantinya akan digunakan sebagai permohonan sertifikat. Akibat hukum peralihan hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No, 24 Tahun 1997 yakni beralihnya hak atas tanah kepada pemenang lelang/pemegang hak atas tanah sesuai dengan risalah lelang dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, dan lelang

ABSTRAK

Legal certainty of the transfer of land rights through auction based on Government Regulation no. 24 of 1997. The choice of title departs from the problem of examining whether the transfer of land rights through auction provides legal certainty to the holder of the right. 1. How is the legal certainty of the transfer of land rights through auction based on Government Regulation no. 24 of 1997? 2. What are the legal consequences of the transfer of land rights to land rights holders through auctions based on Government Regulation No. 24 of 1997? This research is a normative juridical research using a statutory approach, a conceptual approach and a case study approach. Minutes of auction as evidence that provides legal certainty to the right holder, and can be used to change the name to the right holder and will later be used as a certificate application. The legal consequence of the transfer of land rights to land rights holders through auction based on Government Regulation No. 24 of 1997 is the transfer of land rights to the auction winner/land right holder in accordance with the minutes of the auction and the provisions of the legislation.

Keyword: *Legal Certainty, transfer of land rights, auction*

¹Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

²Dosen Pembimbing 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³Dosen Pembimbing 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Tanah adalah sebuah anugrah yang telah diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa dengan yang begitu penting dalam pemenuhan kebutuhan hidup manusia baik yang ada didesa maupun perkotaan. Terlebih bag imasyarakat tpedesaan yang sebagianbesar yang merupakan seorang petani maka tanah sangatlah penting untuk memenuhi kebutuhannya hidup, sedangkan bagi masyarakat di perkotaan tanah tetaplah menjadi kebutuhan untuk digunakan perkantoran, pemukiman, atau lain-lain dimana semakin padatnya penduduk yang terlebih disebabkan urbanisasi. Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dilihat dari segi manapun baik sosial, politik atau kultural.⁴Tanah sendiri bagi masyarakat Indonesia memiliki makna yang multidimensi:⁵

1. Dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan.
2. Secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam menentukan pengambilan putusan masyarakat
3. Sudut budaya dapat menentukan status tinggi rendahnya seseorang.
4. Tanah bermakna sacral karena berurusan dengan waris dan transidental.

MakadalamUndang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) telah dijelaskan bahwa “bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuranr akyat”.⁶ Dengan begitu pada pasal 33 ayat (3) di tindaklanjitudengandibentuknyaUndang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut UUPA pada tanggal 24 September 1960.

Seiring berjalannya waktu dimana sebuah peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang dapat mengakibatkan peralihan hak atas tanah yang banyak terjadi di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Dimana salah satunya dari perbuatan hukum yang dapat mengalihkan hak milik atas tanah melalui pelelangan. Dimana disetiap peralihan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain maka hapus pembebanan terhadap hak tersebut seperti pada pasal 23 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tentang balik nama karena lelang disebutkan bahwa peralihan hak milik melalui lelang hanya dapat didaftarkan dengan membuktikan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang

⁴Farrell gian Kumampung, “Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. *Lex Crimen*. Vol. VI No. 5, Juli 2017, hlm. 154.

⁵ Diyan Isnaeni, *Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila*, JU-ke, Volume 1, Nomer 2 Desember 2017, hlm 83-97

⁶Lihat ketentuan Pasal 33 (3) Undang-Undang Dasar 1945

yang berwenang menurut Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Balik Nama Karena Lelang. Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.⁷ Bila dilihat dari sisi hukum, maka yang dilelang adalah hak atas tanah bukan tanahnya.⁸

Sebagai salah satu alternatif cara penjualan barang melalui lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tujuan untuk menentukan harga yang wajar untuk suatu barang. Dalam pelaksanaannya lelang ada beberapa pihak yang terlibat antara lain yaitu pembeli, penjual, pejabat lelang dan pengawas.

Penegasan dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, dimana dalam artian bahwa adanya kepastian hak-hak atas tanah.

Dengan melihat Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah menegaskan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika telah dibuktikan dengan risalah lelang yang telah dibuat oleh pejabat lelang baik lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi.⁹ Kutipan risalah lelang tersebut adalah merupakan bukti peralihan hak atas tanah, seperti halnya akta jual beli didalam perbuatan hukum jual beli tanah. Seperti halnya akta jual beli didalam perbuatan hukum jual beli tanah. Dengan demikian pemenang lelang tetap harus mendaftarkan peralihan haknya kepada kantor pertanahan terlebih dahulu agar mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang didapat dari lelang tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997?
2. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997?

Metode penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normative. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian doktriner atau yang disebut dengan penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum normatif atau doktriner karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan

⁷Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta Timur: PRENADAMEDIA GROUP, 2010), hlm383.

⁸Kathleen C. Pontoh “Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Proses Lelang Di Indonesia”, *Lex Et Societati*. Vol. VI No. 4, Juni 2018, hlm. 146.

⁹Lihat ketentuan Pasal 41 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

hukum yang lain. Dikatakan sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.¹⁰ Penelitian yuridis normatif terhadap kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengkaji dan menganalisa isu hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui lelang memberikan jaminan kepastian hukum atau tidak dan bagaimana akibat hukum ketika terjadi peralihan hak atas tanah melalui lelang. Dengan demikian, peneliti menggunakan penelitian hukum normatif untuk mengetahui hasil penelitian tersebut.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan studi kasus. Dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Kemudian analisis bahan hukum penelitian ini dengan inventarisasi dan interpretasi terhadap norma hukum dengan analisis deskriptif.

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

A. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena manusia hidup dipermukaan tanah. Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah erat, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia merupakan modal salah satunya. Bahkan manusia yang diciptakan melalui tanah ketika meninggal juga dikuburkan di tanah itu. Tanah merupakan benda tetap (benda tidak bergerak) yang dapat diperalihkan melalui, jual beli, waris, hibah, wasiat, lelang dll. Peralihan hak atas tanah melalui lelang dapat diketahui dasar hukumnya pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang adalah penjualan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.¹¹ Di dalam menyelenggarakan pelelangan

¹⁰ Suratman dan H. Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Penerbit Alfabeta. h. 51

¹¹Lihat Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

harus berdasarkan kepastian hukum untuk mewujudkan perlindungan hukum. Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.¹² Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik, risalah lelang digunakan oleh penjual atau pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya. Pada dasarnya perbuatan hukum lelang merupakan perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh penjual, pembeli, pejabat lelang, penyelenggara lelang dan pengawas lelang.

Peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur pada Bab V Paragraf 2 Pasal 41. Bahwa obyek lelang hak atas tanah meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.,

Pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai atau diwakufkannya. Pada subyek pemegang hak atas tanah berhak untuk melakukan perbuatan apa saja pada tanah tersebut asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban. Untuk menjelaskan peralihan hak atas tanah melalui lelang, maka dibawah ini akan dijelaskan setiap obyek lelang hak atas tanah:

a. Peralihan Hak Milik Melalui Lelang

Hak milik adalah hak turun menurun, tekuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal ini.¹³ Menurut A.P. Parlindungan,¹⁴ kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling terkuat dan terpenuh. Peralihan Hak Milik melalui lelang harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Melalui perbuatan hukum lelang maka status tanahnya dialihkan kepada pemenang lelang/pemegang Hak Milik. Tata cara peralihan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 jo. PMK Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian dialihkannya status tanah Hak Milik melalui

¹²Rachmadi Usman, (2016), *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 25

¹³ Lihat Pasal 20 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

¹⁴A.P. Parlindungan, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 124

lelang, secara otomatis beralih juga kepemilikan kepada pemenang lelang. Proses penyelenggaraan lelang agar mempunyai bukti telah terjadi lelang maka dibuatlah berita acara lelang. Selanjutnya kepada pemenang lelang diberikan risalah lelang sebagai bukti bahwa pemenang lelang telah memiliki status tanah tersebut. Proses lelang harus memenuhi syarat materiil, salah satu syarat materiil lelang hak milik atas tanah adalah subyek hukumnya harus berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) yakni warga negara Indonesia dan badan hukum, Badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi perantaraan, badan keagamaan, dan badan sosial.

b. Peralihan Hak Guna Usaha Melalui Lelang

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan waktu paling lama 35 tahun. Hak Guna Usaha berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Hak guna usaha dapat digunakan untuk perusahaan, pertanian, peternakan, Berdasarkan Pasal 28 ayat (2) UUPA bahwa “Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Pada Pasal 16 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah dijelaskan tentang peralihan lelang juga, bahwa Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli, kecuali lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian Pasal 16 ayat (5) jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang.

c. Peralihan Hak Guna Bangunan Melalui Lelang

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanahnya yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.¹⁵ Peralihan Hak Guna Bangunan melalui lelang dapat beralih kepada pemegang haknya/pemenang lelang. Proses beralihnya status tanah Hak Guna Bangunan kepada subyek pemegang haknya/pemenang lelang melalui proses

¹⁵Lihat Pasal 35 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

lelang. Sebagai bukti telah terjadinya proses lelang, maka dibuat berita acara lelang yang berfungsi sebagai risalah lelang. Risalah lelang ini digunakan sebagai balik nama kepada pemegang hak atas tanah Hak Guna Banguna/Pemenang Lelang Hak Guna Bangunan.

d. Peralihan Hak Pakai Melalui Lelang

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atas tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.¹⁶ Terkait jangka waktu pakai atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kalinya 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Hak pakai atas tanah dapat dilelang dimuat dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang dalam ayat (6) dijelaskan bahwa “Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang”. Pasal 54 ayat (6) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan”. Pasal 54 ayat (9) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan”. Peralihan hak pakai melalui lelang dapat beralih kepada pemegang haknya/pemenang lelang.

B. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Dalam konteks penyelenggaraan lelang harus dapat menjamin kepastian hukum agar hak-hak yang dijamin dalam konstitusi dapat terjaga dan ditegakkan. Sebagai bukti adanya kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang yakni dibuktikan dengan berita acara lelang atau risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang.

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah

¹⁶ Lihat Pasal 41 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

lelang terdiri dari bagian kepala, bagian badan, dan bagian kaki. Sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam PMK Nomor 213/PMK/06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa kekuatan pembuktian dari risalah lelang adalah sempurna dan sama dengan akta otentik. Akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat.¹⁷

Risalah lelang mempunyai tiga kekuatan pembuktian yakni (1) kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta yang dianggap seperti akta sepanjang telah terbukti sebaliknya; (2) kekuatan pembuktian formal, artinya risalah lelang memiliki jaminan kepastian hukum bahwa telah terjadi di dalamnya kejadian-kejadian yang benar dilakukan oleh Pejabat Lelang. Berkaitan dengan kepastian hukum artinya Kepastian hukum secara normatif merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara logis dan jelas.¹⁸ (3) Kekuatan pembuktian materiil, artinya kepastian apa yang tersebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak, yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.¹⁹

Dengan demikian, dengan adanya risalah lelang menunjukkan telah terjadi perbuatan hukum lelang yang dibuktikan oleh risalah lelang. Risalah lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:²⁰Dengan demikian, dengan adanya risalah lelang menunjukkan telah terjadi perbuatan hukum lelang yang dibuktikan oleh risalah lelang. Risalah lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:²¹

a. Untuk kepentingan dinas:

1. Bagi kantor Pertanahan, sebagai dasar peralihan hak atas tanah (balik nama);
2. Bagi bendaharawan barang sebagai dasar penghapusan atas barang yang dilelang dari daftar inventaris;
3. Bagi Kejaksaan atau pengadilan negeri sebagai bukti bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang;
4. Bagi bank, sebagai dasar untuk meroya atau mencoret hipotik.

¹⁷ Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 155

¹⁸ Isdiyana Kusuma Ayu, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, legality, ISSN: 2549-4600, Vol. 27, No 1, Maret 2019-Agustus 2019, hlm, 27-40

¹⁹ F.X. Ngadijarno, et.al ., *Lelang Teori dan Praktik* , Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, hlm. 12

²⁰ Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 158

²¹ Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 158

5. Bagi pembeli sebagai akta jual beli yang merupakan bukti sah bahwa ia telah melakukan pembelian.
6. Bagi penjual sebagai bukti bahwa penjual telah melakukan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.
7. Bagi administrasi lelang sebagai dasar penghitungan bea lelang dan uang miskin.

Untuk menerapkan kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang, maka secara sosiologis sebagai penerapan norma hukum di masyarakat terdapat Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomer Pekara 123/Pdt.G.2020 bahwa dalam kasus tersebut obyek lelang keterangan sebidang tanah seluas 176 m² berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No. 274/Sario Tumpaan 08/-8/1984, atas nama Vany Desire Samsu yang terletak di Jalan Kembang Kel, Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara dengan harga pokok Rp 471.000.000 (empat ratus tujuh satu juta rupiah) dan bea lelang Rp. 9.420.000 (sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) pembayaran tersebut dibayar lunas. Permasalahannya ketika pemenang lelang tidak bisa menguasai obyek lelang karena terdapat fakta ada kesalahan dalam pengumuman lelang dan masih ada pihak lain yang menguasai. Dalam amar putusan tersebut menyatakan risalah lelang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Manado, menyatakan bahwa perbuatan Tribun Manado sebagai perbuatan melawan hukum. dan menghukum tergugat. Berdasarkan kasus tersebut, bahwa risalah lelang yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perbuatan yang merugikan orang lain. Jika dianalisis kasus tersebut yang membatalkan risalah lelang menunjukkan bahwa risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum karena dibatalkan oleh Pengadilan. Walaupun risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Jika dari sifatnya risalah lelang merupakan sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah melalui lelang. Akan tetapi apabila dalam proses penyelenggaraan lelang itu tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan merugikan kepada pemegang lelang, maka risalah lelang dapat dibatalkan.

1. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Atau suatu akibat yang ditimbulkan oleh suatu adanya hubungan hukum. Misalnya, timbulnya hak dan kewajiban si pembeli dan si penjual tanah merupakan akibat dari perbuatan hukum

jual beli tanah antara pemilik tanah dengan pembeli.²² Obyek peralihan hak atas tanah melalui lelang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah tersebut beralih kepada orang lain. Jadi, pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima peralihan.. Salah satu jenis peralihan hak atas tanah yakni melalui lelang. Akibat hukum beralihnya hak atas tanah melalui lelang yakni beralihnya status tanah kepada pemenang lelang. Pemnang lelang dalam hal ini subyek hukumnya harus sesuai dengan UUPA.

Obyek peralihan hak atas tanah melalui lelang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah tersebut beralih kepada orang lain. Jadi, pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima peralihan.. Salah satu jenis peralihan hak atas tanah yakni melalui lelang. Akibat hukum beralihnya hak atas tanah melalui lelang yakni beralihnya status tanah kepada pemenang lelang. Pemnang lelang dalam hal ini subyek hukumnya harus sesuai dengan UUPA.

Jika peralihan obyek tanahnya tersebut melalui lelang seperti Hak Milik maka pemenang lelang/pemegang hak atas tanah harus memenuhi memenuhi Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA yakni perseorangan dan badan-badan hukum. Badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik harus menurut Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi, pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Apabila peralihan obyek tanah tersebut Hak Guna Usaha melalau lelang maka subyek pemenang lelang harus) Hak Guna Usaha harus menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No 40 Tahun 1996 adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia). Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usaha hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh

²² M. Ishaq, 2016, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 104

pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Usaha adalah:

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan:
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Untuk pemenang lelang dengan status tanah Hak Guna Bangunan yang berhak menguasai Hak Guna Bangunan yakni harus memenuhi Pasal 36 UUPA jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996, bahwa subyek hukumnya harus perseorangan dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Kemudian untuk pemenang lelang status tanah Hak Pakai harus sesuai dengan subyek hukum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 lebih memerinci yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terdapat pada risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang sebagai bukti yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang haknya, dan dapat digunakan untuk balik

nama kepada pemegang haknya dan nantinya akan digunakan sebagai permohonan sertifikat.

2. Akibat hukum peralihan hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yakni beralihnya hak atas tanah kepada pemenang lelang/pemegang hak atas tanah sesuai dengan risalah lelang dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

A.P. Parlindungan, 1993, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria* , Bandung, Mandar Maju

Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta; Universitas Trisakti.

Effendi Perangin, 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta; Rajawali Press.

F.X. Ngadijarno, et.al ., *Lelang Teori dan Praktik* , Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan

M. Ishaq, 2016, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

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

Suratman dan H. Philips Dillah, (2015), *Metode Peneltian Hukum*, Bandung: Penerbit Alfabeta

Urip Santoso, *Pendaftar dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta Timur: PRENADAMEDIA GROUP, 2010)

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Jurnal

Diyan Isnaeni, *Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila*, JU-ke, Volume 1, Nomer 2 Desember 2017

Farrell gian Kumampung, "Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Lex Crimen*. Vol. VI No. 5, Juli 2017

Kathleen C. Pontoh. 2018, *Aspek Hukum Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Proses Lelang Di Indonesia, Lex Et Societati*, Vol. VI., No. 4.

Isdiyana Kusuma Ayu, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, *legality*, ISSN: 2549-4600, Vol. 27, No 1, Maret 2019-Agustus 2019

Isdiyana Kusuma Ayu, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melui Pendafraran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Volume 31, Nomor 3, Oktober 2019 Megarisa