



Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Risalah Lelang

Ida Ayu Ngurah Kemenuh¹ | Nyoman Putu Budiarta² | Putu Suwantara³

Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

idayungurah23@gmail.com, budiarthaputu59@gmail.com, bagustara108@gmail.com

Abstrak - Tujuan penelitian ini yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan lelang, terkait objek yang dibahas yakni lelang atas tanah, yang dimaksud adalah lelang hak atas tanah menjadi sarana bagi pihak penjual dan pembeli tanah dalam penguasaan dan dimafrakannya peruntukan tanah tersebut kepada yang akan membeli secara sah pada saat pembayaran, seperti lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Menggunakan jenis Penelitian hukum normatife. Adapun masalah yang di rumuskan adalah Apakah pemindahan hak atas tanah melalui risalah lelang dapat memberikan kepastian hukum Serta Bagaimana pemindahan hak atas tanah melalui lelang. Mengenai Risalah Lelang suatu bukti secara otentik yang dibuat dengan adanya dasar aturan hukum dan dibuat oleh penjabat lelang yang diberikan kewenangan khusus dalam melaksanakan penjualan barang secara lelang, adanya kesempurnaan dalam pembuktian yaitu dengan adanya akta otentik yang dimiliki setelah lelang dengan berita acara sehingga dapat memberikan kepastian hukum dengan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka diatur pada Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 41 mengenai Syarat Sah dan mekanisme agar tidak terjadi kendala dalam administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Aspek Hukum, Pemindahan Hak Atas Tanah, Risalah Lelang

Abstract - Regulation of the Minister of Finance Number 213 / PMK.06 / 2020 concerning Guidelines for the Implementation of Auctions explains the auction related to the object discussed, namely the auction of land, which means that the auction of land rights becomes a means for the seller and buyer of land to be controlled and utilized according to its designation by the land buyer legally When transactions, such as execution auctions and non-execution auctions. Using the type of normative legal research. Regarding the Minutes of Auction as an authentic deed, its form is regulated by statutory regulations and is made by an acting auctioneer who is given special authority in carrying out the sale of goods by auction, in the minutes of the implementation of the auction is an authentic deed and has perfect evidentiary power so that it can provide legal certainty by registering with the local District / City Land Office because land registration has an open nature regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 in Article 41 regarding Legal Requirements and mechanisms so that there are no obstacles in land administration.

Keywords: Legal Aspects, Transfer of Land Rights, Minutes of Auction

1. PENDAHULUAN

Pentingnya Tanah dalam adanya kehidupan yang terjadi dalam lingkup masyarakat sebagai fasilitas dari berbagai macam bidang apa pun untuk menunjang setiap keperluan dan kepentingan karena memiliki nilai ekonomi yang cukup tinggi dan memiliki nilai strategis di lihat dari segi mana pun baik sosial, politik, kultural. Adanya peningkatan selama hampir setiap tahunnya, membuat tanah menjadi suatu benda yang bersifat tetap dalam masyarakat yang dimana dapat menjadikan suatu aset berupa tabungan, hal ini menjadikan tanah sebagai sesuatu yang menguntungkan. Sehingga dalam perkembangan populasi serta ekonomi sudah melahirkan bermacam akses dalam perihal hak dan kewajiban yang akan dimiliki tanah tersebut atas dasar kepunyaannya yang bisa dikatan sosial ataupun secara diri sendiri. Adanya narasi seperti ini membuat peran pemerintah memiliki ide dan gagasan dalam mengatasi adanya macam-macam masalah yang ada dengan memberlakukan suatu tatanan dalam permasalahan tersebut secara strategis dan juga melakukan penegasan atas adanya

hukum yang pasti terkait kewajiban serta hak yang ada dalam adanya aturan hukum yang memang pemerintah memiliki acuan pada aturan perundang-undangan yang ada. (Abdurrahman, 1983).

Dengan kehadiran Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 20 Ayat(2) Peralihan Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih, Dialihkan/ pemindahan kepada pihak yang lain yaitu dengan ini memiliki fungsi dalam diberikannya suatu jaminan dalam adanya hukum yang pasti yang akan melindungi kewajiban serta hak-hak yang ada atas dari tanah tersebut yang dimana ini menjadi payung hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia, UUPA yang dimana mempunyai tujuan dimana adanya undang-undang tersebut dengan memiliki tujuan akan diwujudkan sebagai upaya yaitu dengan perangkat tertulis secara hukum yang sudah tersedia, secara jelas serta lengkap dan juga pelaksanaannya dilakukan secara teratur serta konsisten terkait hal ini erat kaitannya dengan adanya ketentuan dalam diselenggarakannya pendaftaran tanah. Ketentuan pendaftaran tanah yang wajib dilaksanakan dan dibuat kepada seluruh masyarakat yang ada di Indonesia dimana sudah diselenggarakan oleh pemerintah diatur dalam Pasal 19 (UUPA) yaitu: (Harsono, 2008)

1. Dengan dilakukannya pendaftaran berupa tanah dalam wilayah yang ada di Indonesia yaitu dengan sesuai ketentuan – ketentuan yang memang berlaku pada aturan dari hukum yang ada dalam Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah dimana ini termasuk dengan pengukuran, adanya hak yang beralih, perpetaan, dibukukannya tanah tersebut, hak – hak yang didaftarkan, dan juga adanya pemberian bukti hak dengan sebuah surat yang berlaku, dengan adanya hak atas tanah dari yang dimiliki oleh orang atau individu yang memegang bukti, maka diterbitkannya suatu sertifikat yang dimana memiliki tujuan dalam pembuktian keabsahan bahwa memang tanah tersebut dimiliki oleh dia . dialihkan dan beralih adanya dua hal yang dapat terjadi jika adanya suatu peralihan atas hak tanah. Adapun yang membuat beralihnya hak tersebut dengan lelang, hibah, tukar dan menukar, dimasukkan dalam modal yang ada dalam perusahaan.
2. Kemudian jika masyarakat yang tidak mampu akan terbebas dari biaya-biaya pendaftaran tanah. Ketika mendaftarkan tanah dikantor pertanahan kabupaten/kota untuk membalikkan sebuah nama yang ada dalam sertifikat yang dimana sebelumnya adalah yang lama menjadi pemilik yang baru serta pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas terkait *social* dan ekonomi tergantung dari penyelenggaraan dan pertimbangan Menteri Agraria.

Lelang atas tanah, salah satu bagian dari mekanisme lelang yang harus didaftarkan karena dijadikannya suatu wadah dalam terjadinya suatu kegiatan dalam penjualan dan pembelian tanah yang dilakukan oleh pihak – pihak yang terlibat, dimana dapatnya tanah tersebut dimanfaatkan dan juga dikuasai sesuai dengan apa yang memang menjadi fungsi dari tanah tersebut. dengan adanya suatu penjualan yang dilakukan dengan lelang yang dimana mempunyai definisi dengan hak atas tanah tersebut yang dilelang. Lelang tersebut sangat penting untuk dilakukan karena dengan dibutuhkannya pada saat melakukan jual beli atas tanah, adanya sisi yang dimana penjual yang menjual membutuhkan sejumlah uang yang akan membuat didapatkannya dana tersebut dari hasil lelang, dan juga sebagai calon pembeli juga membeli tanah tersebut yang dilelang dengan adanya Batasan harga yang memang sudah ada dan ditentukan dengan adanya anggaran masing – masing. Dan lelang akan dimenangkan oleh orang yang memang menyetujui penyanggapan pembayaran harga yang memang ditentukan. Dalam adanya aspek tersebut, dibaginya menjadi dua adanya lelang hak tanah yaitu: (Soerodjo, 2022).

1. Adanya lelang dengan eksekusi yang dimana adanya rangka dari dilaksanakannya putusan pengadilan, dimana adanya sita pajak, sita penyidik atau kejaksaan, hak tanggungan dan adanya penyitaan Panitia dari negara dalam urusan piutang. Dalam dilaksanakannya kegiatan tersebut biasanya adanya suatu penolakan pada diserahkannya sertifikat yang berupa asli. Maka dari itu, lelang tetap dapat dijalankan walaupun tidak adanya sertifikat yang asli yang didapatkan oleh Pejabat Lelang dari yang akan di eksekusi. Prosedur dalam adanya putusan serta penetapannya. Hal ini akan disesuaikan dengan data – data yang dibutuhkan pada dasarnya yaitu Undang – Undang.
2. Sedangkan adanya lelang dimana disebut dengan non eksekusi, lelang ini menunjukkan bahwa barang yang dipunyai oleh adanya Lembaga pemerintahan baik itu pusat atau daerah ataupun adanya kepunyaan BUMN dimana hal ini dilakukan dalam dihapusnya dan sukarelanya lelang tersebut dilakukan dalam hal tanah tersebut hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai atau dimiliki perseorangan atau juga secara hukum. Hak tanah tersebut yang akan dilakukannya

pelelangan bukan dari tanah tersebut jika dilihat dari kacamata hukum. Adanya suatu tujuan yang dilaksanakan pada saat melakukan pelelangan tersebut yaitu dengan agar dapat dikuasainya hak tanah tersebut bagi orang yang akan membeli tanah. Dari adanya pengembangan yang terlihat, bukan hanya hak nya saja yang dilakukan pelelangan namun juga hak satuan rumah nya yang berada di atasnya. Adanya aturan hukum pertanahan yang akan menjadi acuan dilakukannya lelang tersebut.

Berdasarkan penjelasan latar belakang dapat ditemukannya beberapa permasalahan terkait. Adapun masalah yang di rumuskan adalah Apakah pemindahan hak atas tanah melalui risalah lelang dapat memberikan kepastian hukum Serta Bagaimana pemindahan hak atas tanah melalui lelang.

2. METODE PENELITIAN

Dengan dilaksanakannya penelitian ini, dipilihnya hukum normatif sebagai metode yang ada karena masuk dalam kajian pustaka ke peraturan Perundang- undangan yang ada, dengan begitu hukum yang ditemukan aktual sesuai dengan aturan yang menggunakan bahan hukum primer dan sekunder.

Teknik yang penulis gunakan untuk mengumpulkan bahan hukum dengan mengkaji sumber – sumber bahan hukum secara Pustaka. Yang dilakukan dengan mencari tahu dan memahami serta kajian – kajian yang ada akan di observasi seperti peraturan-peraturan yang relevan, buku-buku atau bahan-bahan bacaan atau, karya ilmiah para sarjana untuk selanjutnya memperoleh bahan-bahan hukum primer, sekunder digunakan teknik inventarisasi atau penelusuran terhadap bahan hukum kemudian di klasifikasi atau di kelompokkan dan didokumentasikan, dicatat, dikutip, diringkas

Dengan melakukan suatu Analisa yang dimana mencari penjelasan yang akan dikaji secara global dan umum selanjutnya akan ditariknya kesimpulan secara mengkhusus. Dengan prosedur yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu pertama mencari data – data terlebih dahulu, setelah didapatkan akan disusun secara inventaris, selanjutnya akan di olah dan juga di kaji sebelum pada akhirnya akan didapatkan hasil yang sesuai pada penelitian. Dengan pada akhirnya akan dilakukannya penarikan kesimpulan dari hasil yang ada.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Risalah Lelang

Adanya suatu hak dalam tanah tersebut yang akan didaftarkan jika ingin pelelangan dilaksanakan dimana pada kantor yang menyediakan fasilitas pertanahan yang ada pada Kabupaten atau Kota, Syarat sahnya yaitu melalui Syarat Formal dan Syarat Materil bertujuan dibuatkannya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor.213/PMK.06/2020 Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 1“Lelang adalah suatu kegiatan atau pelaksanaan yang dilakukan oleh banyak orang yang dimana mempunyai sifat yang terbuka dan juga Teknik penjualan yang dilakukan dengan mencari harga penawaran yang tertinggi sehingga orang itulah yang akan mendapatkan atau memenangkan pelelangan yang ada dalam jual beli barang (Penggumuman Lelang) (Usman, 2017).

Dengan beberapa asas yang memang dimiliki pada kegiatan lelang tersebut yaitu adanya akuntabilitas, terbukanya lelang tersebut, adanya persaingan dalam lelang, adanya keadilan yang ditegakkan, efisiennya lelang, adanya hukum yang pasti dalam lelang. adanya pranata lelang yang memiliki fungsi yaitu privasi yang menjadi suatu penjualan beli barang yang dimana diwadahi untuk masyarakat yang ada dan juga yang berfungsi sebagai publik yaitu adanya penegakkan hukum serta dikelolanya aset yang dimiliki negara yang dimana ini adalah merupakan suatu sarana. Lelang yang ada memiliki tiga jenis yaitu, eksekusi, non eksekusi secara wajib dan yang terakhir adalah secara sukarela. Dimana lelang yang pertama adalah dilaksanakannya pelelangan tersebut dalam hal putusan pengadilan, atau dokumen yang lain yang sama dengan putusan tersebut dan juga dilaksanakannya secara peraturan perundang-undangan, lelang yang kedua adalah secara wajib dalam dilaksanakannya barang yang dijual sesuai dengan aturan undang-undang yang sudah baru secara lelang telah dijual. Dan yang terakhir adalah pelaksanaan lelang sesuai dengan kepemilikan swasta, atau badan hukum dan orang lain yang secara sukarela dilakukannya pelelangan (Usman, 2017).

Dalam Teori Keadilan merupakan jenis teori hukum dari tataran filsafat hukum terkait dengan ‘tujuan hukum’ yang mencakup kepastian hukum, keadilan, kemanfaatan. Maka memahami konsep kepastian hukum dapat menarik dengan mengikuti pandangan para yuris di antaranya yaitu: Van Apeldoorn, berpendapat "kepastian hukum" mempunyai dua sisi. Pertama, sisi dapat ditentukannya

b. dalam hal-hal kongkret. Artinya pihak-pihak pencari keadilan (*justiabellen*) ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya (*ininkreto*) dalam hal khusus sebelum mereka berperkara. Kedua, sisi keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim. Jadi "kepastian hukum" berarti aturan hukum harus jelas dan memberikan perlindungan pada pihak-pihak berperkara (I & I, 2018).

Dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah perlu mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti atau disebut dengan SPPT PBB yang diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dengan jaminan pada pasal 19 Ayat 1 mengenai adanya pelaksanaan ukur, dipetakannya, tanah yang dibuatkan buku, dan didaftarkannya lalu diberikannya surat yang merupakan bukti yang kuat dan hal ini diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) dan Pasal 41 pada Peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997. Kemudian dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) bahwa data yudiris dan data fisik secara sah atas nama orang dan badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik agar tidak terjadinya sengketa hukum akibat adanya kesalahan dari semua pihak terutama memperhatikan Objek Lelangnya. Setelahnya akan di keluarkan Pasal 1 Angka 32 yang dimana menjelaskan bahwa adanya Risalah Lelang yang dimana ini adalah pelaksanaan lelang yang ada dalam berita acara, yang sepenuhnya pembuktiannya serta otentik dan dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ketentuan akta autentik untuk dijadikannya sebagai bukti yang dimana hukum pembuktian sudah mengaturnya pada KUH Perdata Buku IV. (Santoso, 2010)

Adanya dasar undang -undang yang memang dijadikannya acuan oleh pejabat umum, yang dimana mempunyai wewenang dalam dibuatnya akta tersebut secara otentik dalam jaminan adanya akta tersebut sudah sesuai dengan yang memang terjadi, dan sesuai dengan pihak -pihak yang memang terlibat dalam penyampaian niat dan isi dari adanya akta tersebut dan juga dibubuhkan syarat-syarat dari kehendak masing-masing. Maka dari itu, hal tersebut tidak dapat lagi diganggu gugat keberadaannya, kecuali dapatnya dilakukan pembuktian dari akta tersebut. Akta yang merupakan otentik tersebut sama halnya dengan risalah lelang yang memang keabsahannya terbukti karena dibuat dalam pandangan pejabat yang ada, dipenuhinya syarat – syarat yang ada berupa formil dan materiil. Maka dari itu ke otentikan akta tersebut sangat penting adanya dengan begitu jika ada kendala maka dapat dilakukannya pembuktian hal ini dijelaskan pada Pasal 165 HIR Vendu Reglement dan Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 1868 KUH Perdata yang memberikan penjelasan bahwa risalah lelang merupakan benar akta yang secara otentik (Usman, 2017).

Adanya unsur yang utama bahwa terbuktinya risalah tersebut merupakan akta yang otentik yang dimana sudah seharusnya bahwa adanya aturan hukum dalam undang – undang, dimana hal ini sudah ada dalam Vendu Reglement / Peraturan Lelang Pasal 37, 38 dan 39; Adanya unsur yang kedua bahwa dengan sudah dibuatnya di depan hadapan pejabat secara umum membuat akta tersebut otentik. Hal ini juga menegaskan bahwa pejabat lelang yang membuat risalah lelang yang memang mempunyai wewenang dalam hal perlelangan (Pasal 1 Angka 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020), kemudian dalam Pasal 35 Vendu Reglement dinyatakan dengan adanya perbuatan lelang maka harus dibuatnya risalah lelang; Dengan adanya unsur yang ketiga yaitu apakah kewenangan dan serta dimana tempat akta tersebut saat dibuatnya. Dengan ini adanya kapan serta wilayah yang dimana pejabat pembuat bekerja yang ditentukan oleh Menteri Keuangan. Jika adanya pembuktian tidak sesuainya pejabat tersebut dengan wilayah lelang tersebut maka tidak adanya keabsahan risalah tersebut, sesuai dengan Pasal 3 dan 7 Vendu Reglement.

Pemenuhan tiga unsur -unsur tersebut adalah hal yang wajib dalam tercapainya keabsahan bahwa risalah tersebut merupakan suatu akta yang otentik. Dengan begitu para pihak yang terlibat akan terlaksanakannya lelang tersebut jika terjadi suatu permasalahan atau sengketa dapat dilakukannya suatu pembuktian yang memang dapat dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku, karena adanya akta yang otentik akan memberikan hak – hak yang ada dalam pihak tersebut atau ahli waris yang ada atau siapapun yang mendapatkan hak tersebut, dan dalam akta tersebut akan menjamin adanya pembuktian kepada pihak – pihak tersebut ditentukan dalam pasal 1870 KUH Perdata. Adanya tiga jenis pembuktian yang dapat dilakukan pada risalah lelang yaitu adanya pembuktian secara lahir; adanya pembuktian formal yang memang menunjukkan bahwa risalah memang dibuatnya dalam hal didepan pejabat lelang; adanya secara materiil pembuktian tersebut dilakukan yaitu dengan apakah sudah benar bahwa pembuktian tersebut sempurna serta terbukti keabsahannya dengan melibatkan pihak: penjual, pembeli barang dan juga secara umum, kecuali jika di buktikan sebaliknya (Usman, 2017).

Terakhir dalam Pengumuman lelang akan diberitahukan dalam media surat kabar di internet, tromol pos, elektronik. Dengan adanya jual beli secara lelang tersebut dan adanya dokumen-dokumen pendukung yang keabsahannya dapat terjamin, terlibatnya pejabat di dalam lelang sangat penting dalam ditelitinya keabsahan yang dijual dan penjualnya tentunya. Hal ini termasuk dengan objek dan subjek lelang yang sudah sah secara hukum. Jika barang-barang yang akan diperjual belikan yaitu barang yang tidak bergerak yaitu seperti tanah maka, tidak perlunya ke PPAT lagi untuk pembuatan akta dan tidak mengeluarkan biaya yang besar, dengan digunakannya risalah lelang dapat langsung dilakukannya transaksi dengan balik nama, dilakukannya pelunasan (BPHTB) dan juga (PPh) hal ini menjadi setara karena otentiknya sama-sama setara.

Dengan dibuatnya adanya berita acara dengan dilaksanakannya lelang yang memang dilaksanakan oleh wewenang yang diberikan kepada pejabat dari kantor terkait, maka dengan begitu terjadilah hak yang beralih atau berpindah atas tanah tersebut dari yang sebelumnya dimiliki oleh penjual kepada orang yang memenangkan lelang atau pembeli yang baru. Pihak ketiga tidak akan mengetahui lelang tersebut karena hanya pihak pertama dan kedua lah yang akan mengetahuinya. Dengan didaftarkannya lelang tersebut pada kantor atau instansi terkait dengan sifatnya terbuka, maka pihak ketiga akan mengetahui.

3.2 Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Adanya aturan hukum yang jelas dan sesuai membuat adanya peralihan hak yang terjadi dalam hak milik akan menjamin keabsahannya. Karena digunakannya opsi lelang maka kepemilikan hak tersebut akan menjadi pindah menjadi pemilik baru atau orang yang memenangkan lelang hal ini termasuk perbuatan hukum. Pasal 41 sudah mengatur mengenai adanya prosedur yang bisa dilakukan dalam pelelangan dalam hal Hak Milik, dalam pengalihan status tanah. Risalah lelang akan diberikan kepada pemenang yang dimana akan berhak menjadi pemilik tanah tersebut. Dalam hal ini adanya dua macam pemindahan hak yaitu dengan dialihkan atau beralih atau juga objek yang berpindah beserta hak dengan lelang yaitu hak milik, hak guna bangunan, guna usaha, masa pakai, dengan ini adanya dua syarat dalam proses peralihan hak: (Santoso, 2010).

1. Adanya syarat berupa materiil dimana harusnya berwenang pemegang hak tersebut atas tanah yang dimilikinya dan syarat subjek harus dipenuhi dengan tanah sebagai objek. Orang, bank, pemerintah serta badan sosial dan keagamaan dapat membeli adanya tanah yang dilelang apabila statusnya hak milik dalam objek warisan. Akan dipilihnya orang yang dapat membeli lelangan tanah yaitu orang perseorangan yang memang merupakan WNI, maka dapat membeli lelang berupa objek lelang Hak Guna Bangunan dan Guna Usaha. Selain itu dapat juga dibeli oleh badan hukum yang memang menggunakan dasar hukum Indonesia pendiriannya dan memiliki wilayah kedudukan pada Indonesia. Jika objek tersebut berupa hak pakai, maka yang dapat membeli lelang tersebut yaitu orang WNA, yang dimana kedudukannya memang di Indonesia, badan hukum dan badan hukum asing dalam hal ini kedudukan wilayah Indonesia dan adanya perwakilan dalam Indonesia.
2. Adanya syarat berupa formal adalah dengan hak yang dipindahkan tersebut dilakukannya pendaftaran, maka hak milik dan juga hak yang atas tanah tersebut harus dapat dilakukannya pembuktian dengan dibuatnya risalah lelang atau Berita Acara bahwa memang sudah dilakukannya pelelangan dan dibuat oleh pejabat yang memang memiliki kewenangan.

Saat sudah dibuatnya berita acara yang menunjukkan telah terjadinya pelelangan yang dilakukan dan juga adanya risalah lelang yang diterbitkan oleh pejabat yang memang terkait dengan pelaksanaan lelang. Jika adanya pemindahan dari hak tersebut hanya kedua pihak yang mengetahuinya, dan tidak diketahuinya oleh pihak ketiga. Maka harus adanya pendaftaran yang memang dilakukan pada kantor pejabat terkait dengan ini sifatnya adalah terbuka. Adanya prosedur yang dilakukan dalam hal didaftarkannya hak atas tanah yang dipindahkan atau hak milik atas satuan rumah susun yaitu: (Santoso, 2010)

Adanya surat yang menyatakan permintaan adanya tanah yang didaftarkan adalah paling lama tujuh hari kerja sebelum adanya pelelangan yang terjadi antara bidang tanah dan rumah susun, hal ini baik dengan lelang eksekusi, non eksekusi maka wajibnya permintaan surat yang akan didaftarkan dengan keterangan tanah di Kepala Kantor Pertanahan yang ada dalam wilayah tersebut sesuai dengan tanah yang akan dilakukannya lelang. Lima hari kerja adalah jangka waktu untuk diterbitkannya surat tersebut. Tanah yang belum terdaftar akan dilakukannya pemeriksaan terhadap tanah tersebut jika sudah tidak

perlu. Dengan adanya surat tersebut membuat didapatkannya informasi yang ada mengenai didaftarkannya tanah (Santoso, 2010).

Dilaksanakannya pelelangan tanah yang sudah dilakukannya pendaftaran pada kantor pertanahan sesuai dengan wilayah Kabupaten/Kota yang ada. Dengan akan dilakukannya pelelangan mengenai hak atas tanah yang harus diberikan adalah sertifikat tanah yang ada atau adanya sertifikat hak milik yang dimana akan dilakukan oleh Kepala Kantor dari instansi pertanahan tersebut. Dimana harus adanya sertifikat secara asli kecuali jika adanya lelang eksekusi bisa tidak dengan yang asli. Akan ditolaknya pelelangan oleh kepala kantor apabila: a. hal ini merupakan yang memang sudah didaftarkan atas hak milik rumah: yaitu yang pertama tidak adanya penyerahan sertifikat secara asli, kecuali dengan adanya lelang eksekusi yang bisa tetap dilaksanakan dengan tidak adanya sertifikat yang asli; atau yang kedua adalah ketidak sesuaian penyerahan yang ada dalam daftar yang ada di dalam kantor terkait; b. jika tanah yang belum terdaftar dan tidak disampaikannya: yang pertama adalah diperlukannya surat yang memang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah suatu kepemilikan dimana yang dikeluarkan oleh Kepala Desa; dan adanya bukti surat jika tidak adanya tanah tersebut sertifikatnya yang dikeluarkan dari kantor pertanahan, dengan hal ini dikuatkan dengan adanya pemegang hak yang didapat dari Kepala Desa; c. adanya sengketa tanah yang terjadi menjadikan adanya informasi dari pengadilan untuk tidak dapat dilakukannya lelang. Dengan adanya bukti sebagaimana risalah lelang atau adanya berita acara bahwa sudah dimilikinya hak tanah dan hak milik, dan adanya pemindahan hak dari pemilik lama kepada pemilik yang baru (Santoso, 2010).

Adanya pemenuhan asas berupa asas publisitas, yang dimana pada saat memohon pendaftaran yang dilakukan dengan berpindahnya hak atas tanah atau hak milik rumah yang akan dilakukan dalam lelang yang dimana dimiliki kewenangannya oleh Kepala Kantor Pertanahan pada wilayah setempat, maka adanya informasi yang membuat orang-orang mengetahui bahwa telah adanya pelaksanaan pelelangan yang memindahkan hak yang ada dari penjual kepada pembeli lelang tersebut. Lampiran-lampiran yang dapat dibawa pada saat ingin memohon pendaftaran yaitu: a. adanya risalah lelang yang dimiliki secara kutipan; b.1) sudahnya diserahkan kepada pembeli sertifikat yang mengatasnamakan hak tersebut kepada pembeli yang baru; 2). Surat- surat yang belum terdaftar hal ini meliputi surat -surat selain sertifikat tanah; d. adanya bukti yang sudah lunas dalam hal pembelian tanah; e. Lunasnya BPHTB dalam bentuk bukti, adanya terutang bea tersebut; f. Pajak yang sudah dibayarkan beserta buktinya, dan disebut dalam terutang (Santoso, 2010).

Dalam proses pelelangan diharuskannya permohonan pendaftaran berupa perihal yang dimana hak yang ada akan dialihkan kepada pemilik yang baru, dengan ini tindak lanjut dalam hal sitaan akan dicatatkan kepada daftar umum yang ada dalam Kantor Pertanahan terkait, perlunya diberikannya hak kepada Kepala Kantor yang akan dijalankan mengenai hasil dari permohonan pendaftaran. Dengan ini lelang yang dilaksanakan dilunasinya hutang dengan adanya Hak Tanggungan, penyertaan kreditor dibutuhkan pada saat permohonan peralihan hak diajukan, dengan dilepaskannya hak tersebut sejumlah yang melebihi hasil dari lelang. Saat sebelum dilakukannya pendaftaran dalam dialihkannya hak karena adanya lelang, catatan adanya sita yang dihapus akan didasari pada keterangan Kepala kantor (Santoso, 2010).

Adanya pencatatan peralihan yang akan dicatatkan dalam buku tanah akan hak – hak yang ada dan juga sertifikat yang ada dilaksanakan seperti: a. dicoretinya dengan tinta hitam nama yang ada di dalam sertifikat tersebut yang memegang hak dan juga adanya pembubuhan paraf dari Kepala Kantor yang memang mempunyai wewenang; b. dituliskannya nama-nama yang berhak atas sertifikat tersebut yang akan diisikan pada halaman kolom pada buku tersebut dengan adanya tanggal, bagian besaran tanah yang memang memegang hak tersebut, dan akan Kepala Kantor yang membubuhkan tanda tangan dan juga cap; c. hak lama yang dimana tertera nama pemilik hak yang lama dimana akan dicoret dan juga dilakukannya penulisan untuk pemegang hak baru; d. selain nama nomor hak serta identitas dari pemilik lama juga akan dicoret dan dialihkan ke penerima hak; e. jika nama yang baru dalam pemegang hak tersebut dijadikan daftar nama dan diberikan tinta hitam secara garis di bagian bawah nomor hak tanahnya (Santoso, 2010).

Adanya penyerahan Sertifikat yang penting atas hak tanah dan juga hak milik rumah yang sudah diubah pemegang hak nya atas nama orang yang dulu memiliki hak tersebut menjadi pemegang hak yang baru yang dilakukan oleh Kepala Kantor nya pada Kota wilayah kedudukan setempat, dan juga dilakukannya penyerahan hak yang ada melalui lelang atau dapat kuasakan dalam hal pemohon pendaftaran. Dalam kehidupan masyarakat sering memanfaatkan tanah dengan cara kebutuhan jangka

panjang terkait lelang objek hukum kebendaan tidak bergerak untuk pemindahan hak milik atas tanah, lelang dalam penerapannya masih terdapat kendala-kendala di dalam pelaksanaannya. Salah satu perbuatan yang sering kali menimbulkan benturan dalam rangka peralihan hak atas tanah adalah menyangkut hubungan hukum dan perbuatan hukum yaitu: Penegasan terkait Peringkat Hak Tanggungan, Balik Nama, Prioritas Pendaftaran Tanah SHGB dan SHGU, risalah lelang yang akan timbul dari adanya pendaftaran akta dari pengalihan hak tagih sesuai Pasal 16 UUHT, Penerbitan SKT/SKPT secara online, Pengosongan setelah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

4. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah yang dapat dilakukan dengan Risalah Lelang menimbulkan kepastian dalam hukum karena di atur dalam *Vendu Reglement* dan KUHPerdata dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 KUH Perdata. Adanya sejumlah tiga hal Pasal 1868 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa akta otentik itu adalah Risalah Lelang: Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu “Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal pelelangan yang dimana terlahir sebagai akta yang otentik sebagai acuannya sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang diberikan kewenangan khusus dalam melaksanakan penjualan barang secara lelang, dalam adanya risalah lelang yang ada berita acara dimana dapat menjadikan sepenuhnya sebuah pembuktian, sehingga dapat memberikan kepastian hukum.

Mekanisme Pemindahan hak atas tanah melalui lelang dibuatkan bukti yang abash dengan adanya berita acara atau dapat juga risalah lelang yang akan diterbitkan oleh kantor terkait dengan pelelangan tersebut, dengan begitu dapat dialihkannya hak pemegang tanah tersebut yang dimana pada awalnya dimiliki oleh pemilik semula dengan pindah ke pemilik yang baru. Diwajibkannya pendaftaran pada saat sudah dilakukannya pelelangan yang ada pada wilayah Kota yang ada dalam kedudukannya yang dimana lelang ini mempunyai sifat terbuka. Dengan adanya pendaftaran tersebut akan pindahnya hak yang ada atas tanah tersebut, diatur dalam Peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 pada Pasal 41 mengenai Syarat Sah yaitu Syarat Formal dan Syarat Materil, Serta adanya mekanisme dimulai dari Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, SKPT akan dikeluarkan oleh Kepala Kantor dari Pertanahan yang ada dalam wilayah kedudukannya tersebut dan juga dilaksanakannya lelang tersebut akan diterimanya surat pendaftaran tersebut, lelang akan dilaksanakan oleh Kepala Kantor dengan dilelangnya hak tanah dan hak milik tersebut, permohonan dipindahkannya hak yang akan didaftarkan melalui adanya lelang, dan juga mencatatkan hak dalam pemindahan tersebut dengan lelang.

4.2 Saran

Kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pejabat dalam susunan Kepala nya agar diteruskan peningkatan terhadap kualitas yang ada untuk mencapainya suatu pemenuhan yang akan diberikan kepada masyarakat berupa pelayanan yang mencakup administrasi dengan tingkat keakuratan yang ada, dan juga sesuai, peralihan dari hak tersebut memakan waktu yang cukup lama dan diharapkan waktu ini dapat disingkatkan. Dan Kepada masyarakat agar mempelajari dan memahami mekanisme pendaftaran tanah dengan asas keadilan, kepastian hukum terutama keterbukaan mengenai lelang dalam Pemindahan hak atas tanah, agar tidak terjadi penyalahgunaan di pemerintah oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab.

DAFTAR BACAAN

- Abdurrahman. (1983). *Masalah Hak-hak Atas Tanah dan pembebasan Tanah di Indonesia*. Bandung: Alumnii.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. djambatan.
- I, B. P. N., & I, A. G. D. (2018). *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soerodjo, I. (2022). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Usman, R. (2017). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.