

**BAB III**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PELAKSANAAN LELANG  
EKSEKUSI HARTA PAILIT YANG DILAKSANKAN TANPA  
MENYERAHKAN SERTIPIKAT ASLI**

**3.1 Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Lelang**

Di Indonesia peraturan mengenai tanah diatur dalam peraturan perundang-undang yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria telah mewajibkan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, keharusan tersebut tertuang dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang berbunyi : *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”*<sup>31</sup>

Sebagaimana ketentuan tersebut Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria. Pengertian Pendaftaran Tanah sendiri secara lugas

---

<sup>31</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria

telah di jelaskan dalam pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.”<sup>32</sup>*

Tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemilik hak atas tanah agar dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik hak tersebut. Artinya, tujuan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah.<sup>33</sup>

Sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Sertipikat hak milik atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dalam hal terjadi sengketa tanah. Sertipikat sendiri memiliki pengertian yaitu salinan buka tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama surat kertas sampul yang bentuknya telah ditetapkan oleh Menteri Agraria. Sertipikat menjadi tanda bukti hak yang bersifat kuat namun tidak

---

<sup>32</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>33</sup> Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Pustaka Prima, Medan, 2019, hal 98

bersifat mutlak, yang artinya bahwa data fisik dan data yuridis yang terkandung dalam sertifikat memiliki kekuatan hukum dan diterima sebagai informasi yang benar, kecuali ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya

Kegiatan Pendaftaran tanah dalam rangka *Recht Cadester* meliputi :

1. Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan Tanah;
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihannya;
3. Pemberian sertifikat hak milik sebagai alat bukti;

Soedikno Mertokusomo mengemukakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dengan 2 macam asas, yaitu :<sup>34</sup>

1. *Asas Specialite*  
Yang artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan-perundang tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.
2. *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas)  
Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Data fisik dan data yuridis merupakan data yang dihasilkan dalam melakukan pendaftaran tanah, data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah ialah sebagai berikut :

1. Data fisik

Data fisik adalah informasi mengenai letak, batas, dan luas tanah, termasuk

---

<sup>34</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunia, Universitas Terbuka, Jakarta, 1998, hlm 99.

informasi tentang keberadaan bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

## 2. Data Yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Perubahan data yuridis mengenai pemegang hak atas tanah dapat terjadi karena suatu peristiwa hukum yang menyebabkan adanya perubahan hak atas tanah. Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Perubahan data yuridis disebut dengan istilah (*Land Accusation*) yaitu setiap perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh seseorang atau badan, meliputi pemindahan hak atau pemberian hak baru. Dalam pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut :

### a. Beralih

Beralih berarti berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah.<sup>35</sup> Tidak ada unsur kesengajaan dalam perbuatan. Misalnya seorang meninggal dunia meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, haknya beralih kepada alih warisnya.<sup>36</sup>

### b. Dialihkan/Pemindahan Hak

Dialihkan berarti berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada

---

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal 30

<sup>36</sup> Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria; Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, 1998, hal. 57

pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang.<sup>37</sup>

Dalam dialihkan/pemindahan hak atas tanah, pihak yang mengalihkan harus mempunyai wewenang untuk mengalihkan hak, dan pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat-syarat pemegang hak atas tanah.

Pengalihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang ditujukan untuk memindahkan hak dari seseorang kepada orang lain. sejak perpindah hak secara sah kepada pihak lain, maka pihak tersebut tidak lagi memiliki hak milik atas tanah yang telah dialihkan tersebut.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 37 ayat 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”* Berdasarkan ketentuan tersebut diatas peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, lelang, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Sedangkan, peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan akta

---

<sup>37</sup> Santoso, *loc.it*

PPAT namun oleh pejabat lain dan dengan cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ialah pelelangan dan pewarisan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah dan bukan tanahnya.<sup>38</sup>

Dalam pembahasan ini akan dibahas tentang pengalihan hak melalui lelang. Penjualan hak atas tanah secara lelang merupakan bagian dari proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli antara para pihak, tetapi tidak diperlukan akta PPAT untuk peralihan hak atas tanah secara lelang.

Perpindahan hak atas tanah melalui lelang harus sesuai dengan undang-undang. Melalui perbuatan hukum lelang maka status tanahnya dialihkan kepada pemenang lelang. Sehingga dengan dialihkannya status tanah hak milik melalui lelang, secara otomatis beralih juga kepemilikan kepada pemenang lelang.

Istilah lelang sendiri terdapat pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan namun dalam peraturan tersebut tidak terdapat penjelasan apa yang dimaksud dengan lelang.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang<sup>39</sup>. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan

---

<sup>38</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal 358

<sup>39</sup> Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

pejabat lelang. Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah negara.<sup>40</sup>

Pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dapat menolak melaksanakan lelang jika :

1. Tidak diserahkan sertipikat asli atas obyek lelang yang di lelang kecuali lelang eksekusi;
2. Sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan.

Bahwa Pada obyek lelang berupa tanah yang belum terdaftar tetap dapat dilakukan lelang dengan menggunakan surat keterangan dari kepala desa/kelurahan yang menyatakan penguasaan hak atas tanah dan surat keterangan mengenai tanah tersebut. Jenis lelang eksekusi dapat tetap dilaksanakan tanpa sertipikat asli atau sertipikat asli tidak dapat diperoleh pejabat lelang. Hal tersebut tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang.

Dalam penjelasan pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa lelang eksekusi yang dimaksudkan ialah lelang eksekusi dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/peyidik dan sita panitia urusan piutang negara, pengertian lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau

---

<sup>40</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 383.

penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Bahwa sebagaimana dalam pembahasan sebelumnya bahwa lelang harta palit merupakan jenis lelang eksekusi. Lelang eksekusi harta pailit merupakan konsekuensi atas putusan pernyataan pailit debitur oleh pengadilan niaga dan sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undang pasal 185 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah memerintahkan kurator untuk menjual semua yang merupakan harta palit melalui lelang dimuka umum.

Pada dasarnya peralihan hak melalui lelang ialah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, obyek pemindahan hak melalui lelang dijelaskan sebagai berikut :

a Hak Milik

Hak Milik dapat dilelang telah diatur dalam ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang berbunyi "*Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*"

b Hak Guna Usaha

Dasar hukum hak guna usaha dapat di lelang secara implisit dapat ditemukan dalam pasal 28 ayat (2) Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria namun harus buktikan dengan Berita Acara Lelang.

c Hak Guna Bangunan



Berdasarkan ketentuan pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria hak guna usaha dapat dilelang. Selanjutnya dalam Pasal 34 ayat (7) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria menyebutkan bahwa peralihan hak guna bangunan atas tanah yang dikelola harus diperoleh dengan persetujuan pemegang hak pengelolaan.

Kemudian dalam Pasal 38 ayat (8) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria menyebutkan bahwa peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik memerlukan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

d Hak Pakai

Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak pakai dapat dilelang tidak tercantum secara eksplisit dalam undang-undang. Secara implisit dapat ditemukan dalam pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang menyatakan bahwa karena merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara, maka hak pakai dapat dialihkan kepada orang lain hanya dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain hanya jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian.

Dalam pelaksanaan lelang Kantor lelang wajib meminta keterangan mengenai status tanah yang akan dilelang yaitu berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada kantor pertanahan. Maksud dari dimintanya surat keterangan pendaftaran tanah tersebut ialah guna menghindari terjadinya

pelelangan umum yang tidak jelas objek dan tujuannya. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilaksanakan lelang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dapat meminta keterangan mengenai data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang akan dilelang kepada Kantor Pertanahan. Kepala kantor pertanahan wajib mengeluarkan keterangan yang diminta dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) hari sejak diterimanya surat permintaan dari kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang.

Pemindahan hak melalui lelang berakibat beralihnya hak dari pemegang hak atas tanah sebelumnya kepada pemenang lelang, adanya perubahan data yuridis mengenai pemegang hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah kepada kantor pertanahan setempat.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan dari pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah ialah pendaftaran pencatatan terhadap perbuatan ataupun peristiwa hukum yang terjadi di atas tanah yang telah dilekati suatu hak (sudah bersertipikat) jadi apabila terjadi suatu peristiwa hukum yang menyebabkan adanya perubahan hak atau perubahan pada data fisik dan yuridis harus dilakukan pendaftaran tanah kepada kantor pertanahan setempat. Pemegang hak yang bersangkutan harus mendaftarkan perubahannya kepada Kantor Pertanahan. Dengan adanya peralihan hak melalui lelang, pembeli menjadi pemegang hak yang baru dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Sebagaimana dalam penjelesan sebelumnya bahwa peralihan hak atas tanah melalui lelang tidak dibuktikan dengan menggunakan akta PPAT namun ditentukan oleh pejabat lain dengan cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

untuk dapat didaftarkannya pemindahan hak atas tanah melalui lelang maka pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan risalah lelang.

Pendaftaran tanah yang diperoleh melalui lelang merupakan pendaftaran pemeliharaan data sebab tanah tersebut tidak di daftarkan pertama kalinya sebab pendaftaran untuk pertama kalinya dilakukan oleh pemilik tanah sebelumnya sehingga adanya perubahan data yuridis berupa pemindahan hak atas tanah dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya saat ini.

Pada sertipikat, pencatatan peralihan hak melalui lelang pada dasarnya sama dengan pencatatan pemindahan hak lainnya, yang membedakan pada kolom alasan perubahan.

### **3.2 Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui lelang**

Setiap Peralihan hak atas tanah melalui lelang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini disebabkan karena melalui perbuatan hukum lelang, status kepemilikan tanah yang di lelang beralih kepada pemenang lelang.

Untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang terdapat syarat-syarat sah yang harus di penuhi diantaranya yaitu sebagai berikut :

#### **1. Syarat Materiil**

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang untuk melakukan penjualan melalui lelang hak atas tanah yang dimilikinya, dan pembeli sebagai pemenang lelang hak atas tanah yang menjadi obyek lelang harus memenuhi syarat.

berikut penjelasan tentang syarat materiil dalam lelang hak atas tanah sebagai berikut :

- a Pelaksanaan lelang dengan obyek lelang tanah berupa hak atas tanah Hak Milik, Pihak yang dapat membeli obyek lelang tersebut ialah perorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan organisasi masyarakat.
- b Pelaksaaan lelang dengan obyek lelang tanah berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli obyek lelang tersebut ialah perorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang berkedudukan di indonesia dan didirikan menurut hukum positif.
- c Pelaksanaan lelang obyek lelang tanah berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli obyek lelang adalah perorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang berkedudukan di indonesia dan didirikan menurut hukum positif.
- d Jika pelaksanaan lelang obyek lelang tanah berupa hak pakai maka pihak yang dapat melakukan pembelian obyek lelang melalui lelang ialah subyek hak pakai yang besifat privat yaitu perserorangan warga negara indonesia, perserorangan warna negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum yang berkedudukan di indonesia dan didirikan menurut hukum positif dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

## 2. Syarat formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang wajib dibuktikan menggunakan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Dibuatnya risalah lelang oleh pejabat lelang maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain sebagai pembeli.

Bahwa syarat materiil dalam pelaksanaan lelang menekankan pada kewajiban pemenang lelang. pemenang lelang terlebih dahulu harus memenuhi kewajiban-kewajibannya. Kewajiban harus dilakukan oleh pemenang lelang diantaranya melakukan pelunasan pembayaran dengan membayar harga lelang yang diperhitungkan dengan uang jaminan, membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), Apabila pembeli lelang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya maka pembeli lelang telah melakukan wanprestasi dan tidak diperbolehkan mengikuti pelelangan diseluruh wilayah Indonesia selama 6 (enam) bulan.

Sejak dinyatakan dan disahkannya pembeli lelang sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang tidak terjadi peralihan hak atas tanah dengan sendirinya kepada pemenang lelang, karena pernyataan dan pengesahan tersebut tidak mengakibatkan peralihan hak secara efektif. Perolehan hak baru terjadi menurut hukum apabila pembeli telah melunasi pelunasan pembayaran harga lelang dibuktikan dengan surat keterangan pelunasan dari kantor lelang baru sejak saat itu secara formil dan materil terjadi peralihan hak kepada pemenang lelang. telah jelas diungkapkan dalam pasal 526 Rv yang berbunyi : *“Hak Milik barnag yang di lelang berpindah ke tangan pembeli berdasarkan pengumuman ketupan daftar pelelangan yang tidak*

*dapat dibuktikan selain dengan menunjukkan dengan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh kantor lelang yang menyatakan bahwa telah dipenuhi semua syarat pembelian”.*

Dalam pelaksanaan lelang setelah pemenang lelang melakukan kewajiban-kewajibannya pemenang lelang berhak menerima Risalah Lelang dari pejabat lelang. Risalah tersebut digunakan sebagai bukti untuk dapat melakukan pemindahan hak atas tanah kepada pemenang lelang sehingga syarat formal untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak melalui lelang dapat terpenuhi.

Pemindahan hak melalui lelang harus di daftarkan ke kantor pertanahan setempat guna terpenuhi asas publisitas dalam sistem pendaftaran tanah. Asas publisitas ialah setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan ke kantor pertanahan setempat<sup>41</sup>.

Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang dimohonkan oleh pemenang lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam ketentuan pasal Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi *“Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi”.*

---

<sup>41</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 388.

Bahwa sebagaimana dalam ketentuan tersebut Sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti dapat diterbitkan sebab sertipikat rusak, sertipikat hilang, sertipikat masih memakai blanko yang sudah tidak dipakai lagi dan karena tidak serahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Sehingga dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan tanpa diserahkannya sertipikat asli, atas permohonan dari pemenang lelang dapat diterbitkan sertipikat pengganti dan cantumkan peralihan haknya. selanjutnya dalam buku tanah yang bersangkutan dituliskan tentang adanya sertipikat pengganti. Sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum dalam daftar tanah yang bersangkutan atau oleh pihak lain berdasarkan akta PPAT atau Risalah lelang.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang diatur juga dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang dimohonkan oleh pembeli lelang atau kuasanya dapat melampirkan dokumen- dokumen sebagai berikut :

1. Risalah lelang;
2. Sertipikat hak, apabila sertipikat tidak diserahkan dalam pelaksanaan lelang maka harus terdapat surat keterangan dari kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang terkait alasan tidak diserahkannya sertipikat hak obyek lelang;

3. Surat-surat bukti kepemilikan mengenai tanah yang belum terdaftar;
4. Bukti indentitas pemenang lelang;
5. Bukti pelunasan pembayaran harga pembelian barang lelang;
6. Bukti pelunasan BPHTB;
7. Bukti pelunasan PPh;

Pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena lelang perlu diperhatikan terkait masalah hak-hak lain yang melekat pada obyek pendaftaran. hak atas tanah yang diperoleh dari hasil lelang biasanya melekat hak lain atas tanah contohnya yaitu Hak Tanggungan. Menurut pasal 108 ayat (3) jo 109 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa pelelangan yang diadakan sebagai bagian dari pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan, maka pendaftaran peralihan hak harus disertai dengan pernyataan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan bahwa telah melepaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan menggunakan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, jika obyek pendaftaran tanah diikat oleh Hak Tanggungan maka obyek pendaftaran harus bersih dari beban atau terlebih dahulu harus dilakukan roya.

Pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas wajib mendapatkan perlindungan hukum serta hak untuk dapat melakukan peralihan hak atas tanah.



sebagaimana dalam penjelasan sebelumnya bahwa salah satu syaratnya ialah adanya pencoretan Hak Tanggungan/roya apabila harta pailit yang dijual melalui lelang dilekati hak tanggungan. Lelang eksekusi harta pailit yang diikat hak tanggungan yang pelaksanaan lelangnya dilaksanakan tanpa menyerahkan setipikat hak atas tanah diperlukan adanya keadilan bagi pemenang lelang atas pemberesan/penjualan yang dilakukan oleh Kurator, sebab apabila jual beli dilakukan tanpa ada kepastian untuk melakukan peralihan hak atas tanah dengan pencoretan Hak Tanggungan/roya maka akan sulit dilakukan penjualan dan nilai penjualan akan menurun. Dalam Pasal 197 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan *"Hakim Pengawas wajib memerintahkan pencoretan pendaftaran hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia yang membebani benda yang termasuk harta pailit, segera setelah daftar pembagian yang memuat pertanggungjawabn hasil penjualan benda yang dibebani, menjadi mengikat"*; berdasarkan ketentuan tersebut dan mengingat kepailitan sebagai sarana hukum untuk menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif, oleh karenanya demi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli Hakim Pengawas dapat memerintahkan pencoretan hak tanggungan terhadap harta pailit tersebut.

Terhadap obyek lelang terdapat sita maka sebelum dilaksanakan peralihan hak harus terdapat keterangan dari kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang bahwa catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus. Dalam kepailitan terdapat yang namanya sita umum tujuan dari sita umum ialah untuk menghentikan segala perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta pailit. Undang-Undang

Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah mengatur kedudukan sita umum apabila terdapat sita lainnya. Ketentuan tersebut terdapat dalam Dalam Pasal 31 ayat (2) berbunyi : *“Semua penyitaan yang telah dilakukan menjadi hapus dan jika diperlukan Hakim Pengawas harus memerintahkan pencoretannya”*.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut sita umum kedudukannya lebih tinggi jika dibandingkan dengan sita lainnya, sehingga apabila terhadap sita pada harta pailit berupa hak atas tanah yang menjadi obyek lelang maka Hakim Pengawas dapat melakukan pencoretan terhadap sita yang di luar sita umum dengan demikian peralihan hak atas tanah dapat dijalankan, karena dengan adanya sita umum semua sita menjadi hapus.

Selanjutnya jika kantor pertanahan telah yakin bahwa telah dilakukan penghapusan beban terhadap obyek pendaftaran dan pemohon telah melampirkan dan melengkapi segala persyaratan-persyaratan pemindahan hak melalui lelang maka pelaksanaan peralihan hak dapat dilakukan dan di proses oleh kantor pertanahan setempat.

### **3.3 Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang**

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor : 821K/Sip/1974, telah menyatakan dalam putusannya bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum pada Kantor Lelang Negara merupakan pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik

harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang<sup>42</sup>. Sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya bahwa dapat diketahui dalam lelang terdapat asas-asas lelang yaitu meliputi asas keterbukaan, asas keadilan, asas efisiensi, ada akuntabilitas dan yang terutama asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum menghendaki agar pelaksanaan lelang memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.

*Vendu Reglement* sebagai peraturan pokok lelang mengatur tentang penyelenggaraan lelang, pejabat lelang, bagian-bagaian serta isi dari risalah lelang. selain *Vendu Reglement* terdapat peraturan teknis tentang lelang yang saat ini berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengacu pada *Vendu Reglement*. perlindungan hukum yang diberikan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yaitu terdapat dalam pasal 25 berbunyi : “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.*” dalam pasal tersebut mencerminkan adanya kepastian hukum terhadap pemenang lelang.

Aturan lelang telah memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada pemenang lelang yang tertuang dalam pasal 42 *Vendu Reglement* yang pada intinya bahwa pemenang lelang memiliki hak untuk mendapatkan risalah lelang

---

<sup>42</sup> Muhammad Iqbaal Fadhilah et.al, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang yang Beritikad Baik* dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-gorontalo/baca-artikel/13352/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Lelang-yang-Beritikad-Baik.html> di akses pada Selasa, 10 januari 2023

sebagai akta jual beli obyek lelang. Sebelumnya dalam pasal 35 *Vendu Reglement* telah menjelaskan yang pada intinya bahwa setiap penjualan lelang oleh pejabat lelang, selama penjualan atau setiap pelelangan harus dibuatkan berita acara tersendiri. Berdasarkan ketentuan tersebut pejabat lelang wajib membuat berita acara pelaksanaan lelang yaitu “Risalah Lelang”.

Ketentuan pasal 35 *Vendu Reglement* tersebut “mengatur” “risalah lelang” sama aritnya dengan “berita acara lelang”, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang<sup>43</sup>.

Sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa risalah merupakan suatu akta autentik, Akta Autentik memiliki pengertian yaitu akta yang bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat seorang pejabat atau di hadapan seorang pejabat yang berwenang untuk itu ditempat mana akta tersebut dibuat.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi : *“suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”* Pasal 165 HIR berbunyi : *“Akta autentik, yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup umum bagi kedua belah pihak adan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya yaitu tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu.”*

---

<sup>43</sup> M. Yahya Harahap, *op cit* hlm 187

Sebagaimana dalam ketentuan diatas, akta autentik harus memenuhi syarat-syarat bentuk akta sesuai yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dan pejabat umum yang membuat harus memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut. Jadi pejabat lelang ialah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan penjualan lelang oleh karena pejabat lelang wajib membuat risalah lelang. bentuk risalah lalang diatur dalam *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Risalah lelang sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian sempurna akta autentik ditentukan dalam pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : *“Suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna, tentang apa yang dimuat didalamnya.”* Risalah lelang memiliki fungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum sebagaimana yang termuat dalam risalah lelang itu, sehingga kekuatan pembuktian dalam risalah lelang dapat digunakan sebagai berikut :

- a. Untuk Kepentingan Dinas yaitu
  1. Sebagai dasar Kantor Pertanahan untuk peralihan hak atas tanah (balik nama);
  2. Sebagai dasar bendaharawan untuk menghapus atas barang yang di lelang dari daftar inventaris;

3. Sebagai bukti kejaksaan tau Pengadilan Negeri bahwa telah melaksanakan penjualan sesuai prosedur lelang;
  4. Sebagai dasar bank untuk meroya atau mencoret hipotik.
- b. Akta Jual Beli
  - c. Bukti telah menjalankan penjualan dengan prosedur lelang
  - d. Sebagai dasar perhitungan bea lelang dan uang miskin.

Sebagaimana hal tersebut diatas risalah lelang digunakan sebagai bukti untuk melakukan Pendaftaran tanah dengan pemindahan hak melalui lelang. dalam pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanpa penyerahan sertipikat Kantor pertanahan dapat menerbitkan sertipikat pengganti. Hal tersebut ditentukan dalam pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. selanjutnya hal-hal yang perlu dilampirkan kepada Kepala Kantor Pertanahan ialah kutipan risalah lelang yang bersangkutan, surat keterangan memuat alasan tidak diserahkan sertipikat oleh Kepala Kantor Lelang, identitas pembeli lelang, bukti pembayaran pelunasan harga obyek lelang.

Namun risalah lelang juga tidak dapat memberikan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli atau pemenang lelang eksekusi harta pailit yang dilaksanakan tanpa penguasaan sertipikat hak atas tanah yang diikat hak tanggungan. Karena selain syarat risalah lelang terdapat juga syarat surat pernyataan dari kreditor terkait penghapusan roya. begitu juga dengan pejabat lelang sebagai pembuat risalah lelang ternyata tidak bertanggung jawab atas adanya penolakan roya oleh kreditor pemegang hak tanggungan dimana hal tersebut dibuktikan dengan persyaratan lelang berupa surat pernyataan dari penjual selalu

kurator akan bertanggungjawab mutlak atas segala kerugian Pembeli yang ditimbulkan akibat penolakan royalti hak jaminan kebendaan dari kreditor separatis, dalam hal dokumen kepemilikan dikuasai oleh kreditor separatis. Dalam hal tersebut terlihat bahwa pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki posisi yang tidak kuat dan hal tersebut dapat saja merugikan pemenang lelang.

