ABSTRAK

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA LELANG DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG

OLEH :

HARIANTO LUMBAN GAOL

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dan paling utama, karena pada kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah (bermukim) dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, lebih dari itu tanah juga mempunyai hubungan yang emosional dengan manusia. Guna mewujudkan kepastian hukum hak tersebut maka status hukum hak atas tanah harus didaftarkan. Namun lain halnya pendaftaran tanah yang dilakukan dengan peralihan hak karena lelang terlebih dahulu, dimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 menyebutkan bahwa peralihan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi dalam pelaksanaannya masih jauh dari yang diharapkan karena proses pendaftaran yang cenderung rumit. Hal ini dapat dilihat dari proses lelang yang dilakukan ulang akibat wanprestasi, yang terjadi pada Chairul Hidayat yang beralamatkan di Perum Kota Sepang Indah Blok J No. 7 Kelurahan Kedaton Kecamatan Kotamadya Bandar Lampung.

Permasalahan dalam skripsi ini adalah (a) bagaimanakah proses pendaftaran peralihan hak karena lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan (b) apa saja faktor-faktor penghambat yang di hadapi dalam proses pendaftaran peralihan hak karena lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara jelas, sistematis dan terinci mengenai Pendaftaran Peralihan Hak Karena Lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung

Metode penelitian yang dilakukan dengan penelitian hukum normatif-empiris yaitu penelitian kaidah hukum Peraturan Perundang-undangan dan bagaimana implementasi kaidah hukum tersebut di lapangan. Pendekatan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan dua cara yaitu pendekatan

normatif dan pendekatan empiris. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, pengumpulan data dilakukan dengan studi lapangan dan studi kepustakaan, data-data yang telah terkumpul diolah dengan pengolahan data melalui editing, klasifikasi dan sistematisasi, analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (a) Peralihan hak karena lelang di bagi menjadi dua yaitu: lelang eksekusi dan lelang sukarela. Dalam proses pelaksanaannya lelang eksekusi dan lelang sukarela memiliki syarat yang berbeda. Pada lelang eksekusi dilaksanakan akibat adanya paksaan karena ketidakmampuannya memenuhi janji (wanprestasi) dan untuk lelang sukarela tidak ada paksaan dari pihak manapun. Pada lelang eksekusi tidak terdapat dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus, sementara di dalam lelang sukarela ada yakni : (1) Surat pernyataan dari pemilik barang bahwa barang tidak dalam sengketa, (2) Asli dan fotokopi bukti kepemilikan hak (kecuali untuk barang bergerak yang tidak memerlukan bukti kepemilikan hak). Agar dapat diketahui dengan pasti obyek hak atas tanah yang akan dilelang maka Pejabat lelang akan meminta surat keterangan pendaftaran tanah ke Kepala Kantor Pertanahan. Sebagai bukti telah dilaksanakannya lelang dikeluarkanlah kutipan risalah lelang nomor 103/2008 dan ditandatangani oleh Gatot Tri Wahyu Mulia, S.E.,M.M. Hasil dari lelang tersebut ditindaklanjuti dengan dimohonkannya pendaftaran Ke Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tahap-tahapnya dimulai dari syarat sahnya pendaftaran, permohonan pendaftaran, pencatatan peralihan di Kantor Pertanahan, dan terakhir penyerahan sertifikat hak atas tanah yang telah di daftarkan di Kantor Pertanahan. (b) hambatan-hambatannya adalah sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, sering terjadi penundaan pendaftaran ke Kantor Pertanahan oleh peserta pemenang lelang yang tidak langsung mendaftarkan hak atas tanahnya, kemudian dari segi petugas pelaksana baik di Kantor Lelang maupun Kantor Pertanahan yang masih belum mampu menciptakan kedisiplinan dalam tugas.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak, dan Lelang