

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

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. Setiap orang tentu memerlukan tanah bukan hanya dalam kehidupannya saja untuk meninggal pun manusia masih memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan. Manusia hidup senang serba kecukupan jika mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai jika mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.

Menurut Prof. Boedi Harsono, (1999:33) hak atas tanah yang berkaitan dengan isi kewenangan pemegang hak terhadap tanahnya adalah hak atas tanah berisikan serangkaian kewenangan, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi : “Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan ketentuan tersebut maka ditetapkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Demikian juga pada Pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 disebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini.”

Pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, memuat antara lain :

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan pertanahan
2. Pendaftaran atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan Pasal 19 UUPA ditunjuk kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar seluruh Wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum. Tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual tinggi di samping fungsinya sebagai sumber kehidupan rakyat, sehingga setiap jengkal tanah akan dipertahankan sampai ia meninggal dunia. Dalam rangka Pembangunan Nasional tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai media yang dilaksanakan oleh pemerintah melalui pembebasan tanah serta laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Indonesia menyebabkan tingginya lalu lintas peralihan hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah saat ini bukanlah pemegang hak atas tanah yang pertama. Sebagian besar masyarakat di Bandar Lampung mempunyai hak atas tanah dengan status hak milik. Hak Milik di sini merupakan hak atas tanah yang terkuat maksudnya adalah bahwa hak ini merupakan hak yang paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak lainnya.

Dengan terselenggaranya pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, maka masyarakat Bandar Lampung yang melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut pada pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena lelang akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena lelang tersebut. Selain dari pada itu, akan diperoleh pula surat tanda bukti hak yang sah dan kuat yang disebut dengan sertipikat hak atas tanah.

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud di sini meliputi :

1. Kepastian hukum mengenai orang/Badan Hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah. Kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek hak.
2. Kepastian hukum bidang tanah yang dimilikinya. Hal ini menyangkut letak, batas serta luas bidang tanah/objek hak.
3. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

Akibatnya baik pemerintah maupun masyarakat ketika membutuhkan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhannya memerlukan kepastian mengenai siapa sebenarnya pemilik sebidang tanah tersebut. Ketidakpastian hukum menyebabkan kekhawatiran pihak-pihak yang akan menguasai sebidang tanah karena peralihan hak ataupun kreditur yang akan memberikan kredit dengan jaminan sebidang tanah.

Permasalahan ini sering terjadi pada waktu peralihan hak atas tanah berlangsung yang menyebabkan hak atas tanah berpindah dari seseorang kepada orang lain. Misalnya pada saat jual beli, waris, hibah, tukar menukar dll (Effendi Perangin, SH, 1994:1).

Pendaftaran peralihan hak yang dimaksud dalam penulisan skripsi ini adalah kegiatan pelaksanaan pencatatan mengenai peralihan hak atas tanah. Pencatatan peralihan hak atas tanah di sini maksudnya adalah suatu kegiatan pencatatan administrasi/yuridis bahkan kadang teknis atas beralihnya kepemilikan suatu bidang tanah dari satu pihak kepada pihak lain yang dalam hal ini peralihannya dikarenakan lelang.

Diharuskan pula pada pemegang hak atas tanah bila akan mengadakan peralihan hak atas tanah yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Memperhatikan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena lelang tersebut. Pada kenyataannya masih banyak masyarakat di Bandar Lampung yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum didaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan. Dalam proses penyelesaian pekerjaan pendaftaran peralihan hak karena lelang ini terdapat berbagai macam hambatan yang menyebabkan proses pendaftaran peralihan hak ini tidak selesai tepat pada waktunya, serta tidak sesuai dengan Pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) No. 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran peralihan hak karena lelang.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah karena peralihan hak melalui lelang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 41, ketentuan lebih lanjut dalam Pasal 107 s/d 110 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997. Peralihan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dalam lelang eksekusi maupun lelang sukarela. Lelang eksekusi menurut penjelasan Pasal 41 meliputi lelang putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara.

Lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas obyek yang akan dilelang. Dalam lelang sukarela pihak penjual adalah yang berhak atas obyek lelang, tidak demikian dengan halnya lelang eksekusi. Dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan misalnya, yang mengalihkan haknya adalah kreditor pemegang HT. Lelang eksekusi dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara. Lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta menurut ketentuan Keputusan Menteri Keuangan tanggal 25 Januari 1996 Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang. (FX. Sumarja, 2007:75)

Untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam lelang eksekusi ataupun lelang sukarela. Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Kepala Kantor Pertanahan wajib mengeluarkan keterangan yang diminta selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari kepala Lelang.

Pelaksanaan lelang di kota Bandar Lampung untuk melakukan pembelian tanah (rumah) yang diperoleh secara lelang awalnya memang tidak seperti prosedur jual beli biasa, karena calon pembeli tidak langsung bertransaksi dengan pemilik rumah melainkan melalui Balai lelang yang ditunjuk. Biasanya yang dibeli adalah asset-asset jaminan bank yang telah disita oleh bank dimaksud karena pemiliknya tidak dapat mengembalikan kredit yang diterimanya (macet).

Proses lelang langsung ini hanya dapat dilaksanakan jika tidak ada kemungkinan bantahan dari pemilik asset (bisa rumah atau barang), dan barang yang akan dilelang tersebut sudah dikuasai oleh pemohon lelang (tidak perlu ada pengosongan lagi) atau dengan kata lain masuk dalam kategori lelang secara sukarela. Namun dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal itu tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan karena lelang masih jauh dari harapan, karena tidak sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selain itu masih banyak pemenang lelang yang tidak langsung mendaftarkan hak milik tersebut ke Kantor Pertanahan dan masih terdapat anggapan bahwa pendaftaran peralihan hak karena lelang ini dirasakan sulit dan juga berbelit-belit baik dari petugas kantor pertanahan yang kurang memuaskan.

Ditinjau dari segi masyarakat ada warga yang bernama Chairul Ahadiyat yang beralamatkan di Perum Kota Sepang Indah Blok J No. 7 Kelurahan Kedaton Kecamatan Kedaton Kotamadya Bandar Lampung. Beliau adalah orang yang tanah hak miliknya dilelang akibat tidak mampu

membayar utang (wanprestasi) dan kemudian dilakukan pelaksanaan lelang ulang. ( sumber : surat kabar Harian Rakyat Lampung. Terbit Selasa 8 Juni 2008)

Berdasarkan uraian di atas serta mengingat pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan status hak milik karena lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung beserta hambatan-hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaannya. Maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

**“PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA LELANG DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG”.**

## **B. Permasalahan**

### **1. Permasalahan**

Berdasarkan uraian sebagaimana yang telah disebutkan dalam latar belakang, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a) Bagaimana Proses Pendaftaran Peralihan Hak Karena Lelang Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung ?
- b) Apa saja faktor-faktor penghambat yang di hadapi dalam proses pendaftaran peralihan hak karena lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung ?

## **C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Untuk dapat menguraikan bagaimana pendaftaran peralihan hak karena lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

- b. Untuk mengetahui penghambat pendaftaran peralihan hak karena lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

## **2. Kegunaan Penelitian**

Secara garis besar dan sesuai dengan tujuan penelitian maka kegunaan penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

### **a. Kegunaan Teoritis**

Kegunaan teoritis dalam penelitian ini adalah sebagai sumbangan pemikiran dan pengembangan cakrawala ilmu Hukum Administrasi Negara dalam bidang Hukum Agraria khususnya tentang pendaftaran peralihan hak karena lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

### **b. Kegunaan Praktis**

Kegunaan praktis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Sebagai informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam melakukan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena lelang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
- 2) Sebagai usaha perluasan wawasan keilmuan dan keterampilan bagi penulis.