

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI
LELANG DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN
KABUPATEN PAMEKASAN**

SKRIPSI

**diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



Oleh :

**DINAR
NPM. 17071010065**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI
PENELITIAN FAKULTAS HUKUM

PROBLEMATIKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG
DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN

Disusun oleh:

DINAR
NPM. 17071010065



Telah disetujui untuk mengikuti ujian skripsi pada 02 Juni 2021

Menyetujui,
Dosen Pembimbing



Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 201903 2 014

Mengetahui,
DEKAN



Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 100 1

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

PROBLEMATIKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELENG
DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN

Oleh:

DINAR
NPM. 17071010065

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 03 Juni 2021.

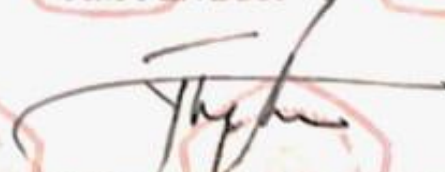
PEMBIMBING :

TIM PENGUJI :



Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 201903 2 014

1.



Fauzul Aliwarman, S.Hi., M.Hum.
NPT. 3.8202 07 0221

2.



Hariyo Sulistivantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001


3.



Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 201903 2 014

Mengetahui,

DEKAN



Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1 001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

PROBLEMATIKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG
DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN

Oleh:

DINAR
NPM. 17071010065

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 29 Juni 2021

PEMBIMBING :



Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 201903 2 014

TIM PENGUJI :

1.



Fauzul Aliwarman, S.Hi., M.Hum.
NPT. 3 8202 07 0221

2.



Harivo Sulistivantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001


3.



Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 201903 2 014

Mengetahui,

DEKAN



Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dinar
Tempat, Tanggal lahir : Pamekasan, 01 April 1999
NPM : 17071010065
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jalan Brawijaya Indah No. 23 Pamekasan

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi saya dengan judul: **"PROBLEMATIKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN"** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (*plagiat*).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya ini merupakan hasil jiplakan (*plagiat*) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 02 Juni 2021

Mengetahui,
Pembimbing



Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP. 19851001 201903 2 014

Penulis,



Dinar
NPM. 17071010065

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Dinar

NPM : 17071010065

Tempat Tanggal Lahir : Pamekasan, 01 April 1999

Program Studi : Strata 1 (S1)

Judul Skripsi :

**“PROBLEMATIKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELENG
DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN”**

ABSTRAKSI

Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan bagian dari pemeliharaan data yang ada di Kantor ATR/BPN Kabupaten Pamekasan, dimana dengan adanya Peralihan hak atas tanah melalui lelang, dapat mempermudah masyarakat untuk mendapatkan sertipikat baru atas nama pemenang lelang, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat permasalahan serta kendala yang terjadi dilapangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Pamekasan, dan juga untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor ATR/BPN Kabupaten Pamekasan. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian empiris. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan juga bahan hukum tersier. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang dapat dilakukan apabila telah terjadi proses lelang di KPKNL sehingga diterbitkan risalah lelang yang dapat digunakan untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang di ATR/BPN Kabupaten Pamekasan, sejauh ini belum dapat dikatakan telah memenuhi ekspektasi dalam pelaksanaannya dikarenakan hambatan-hambatan yang terjadi seperti kurangnya sosialisasi atau penyuluhan kepada masyarakat perihal pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang setelah mendapatkan risalah lelang yang diterbitkan oleh pihak KPKNL, kesibukan kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Pamekasan, serta kendala data pada sertipikat untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut Kantor ATR/BPN Kabupaten Pamekasan berupaya dengan mensosialisasi, memperbaharui proses pendaftaran permohonan peralihan hak atas tanah.

Kata kunci : *Prosedur, Peralihan hak atas tanah, Lelang,*

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puja dan Puji Syukur atas Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penyusun mampu menyusun dan menyelesaikan Skripsi ini, dengan mengambil Judul **“PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN”**.

Penyusun Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang dimaksudkan sebagai sarana untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori yang diterima dengan prakteknya di lapangan, sangat diharapkan juga dapat memberikan bekal mengenai hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan penelitian guna penyusunan skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F., SH, MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Ec. Nurjanti Takarini, M.Si., selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

4. Bapak Fauzul Aliwarman S.Hi., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi, SH., MH, selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Dr. Hervina Puspitasari, S.H., MH, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan Skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
7. Bapak atau Ibu Dosen Pengajar Fakultas Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
8. Bapak Zaenal Fachrudin, S.ST., M.H selaku Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk, serta berbagai informasi mengenai penulisan skripsi ini.
9. Bapak/Ibu Sub bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
10. Kedua orang tua Penulis M. Alghazali, S.Sos dan Poni Indrayani, S.E serta adik perempuan satu – satunya Penulis Nadia., yang selalu mendoakan dan memberi dukungan atas segala proses meraih masa depan yang terbaik untuk Penulis.
11. Kawan-kawan KPS Bela Negara FH UPN “Veteran” Jawa Timur yang selalu memberikan dukungan serta bantuan disaat Penulis melakukan penulisan laporan praktek kerja lapangan profesi ini..

12. Kawan-kawan Fakultas Hukum Mengajar UPN “Veteran” Jawa Timur yang selalu memberikan dukungan serta bantuan disaat Penulis melakukan penulisan skripsi ini.
13. Sahabat saya sedari SMA yang ternaung di dalam Grup bernama Abal-Abal yang bernama Gavrilla Nariswari Palastri dan Indah Wulandari, yang selalu memberikan dukungan serta bantuan berupa nasehat dan saran secara *online* agar skripsi ini dapat diselesaikan
14. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Verteran” Jawa Timur yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam menyusun skripsi ini, dan
15. Mas Babam, Mas Tendo terima kasih atas saran dan masukan yang diberikan bagi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini
16. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sehingga Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari sempurna. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna bagi pembacanya.

Surabaya, Juni 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN REVISI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR BAGAN.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5 Kajian Pustaka	7
1.5.1 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah	7
1.5.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah	7
1.5.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	8
1.5.1.3 Tata Cara Perolehan Tanah.....	14
1.5.2 Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah	18
1.5.2.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	18

1.5.2.2 Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah	19
1.5.3 Tinjauan Umum Lelang.....	22
1.5.3.1 Pengertian Lelang.....	22
1.5.3.2 Dasar Hukum Lelang.....	24
1.5.3.3 Macam-Macam Lelang.....	25
1.5.3.4 Asas-Asas Lelang	36
1.5.3.5 Prosedur Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah Atau Hak Milik.....	38
1.5.4 Kompetensi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.....	50
1.5.4.1 Kewenangan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.....	50
1.5.4.2 Fungsi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.....	51
1.6 Metode Penelitian	52
1.6.1 Jenis Penelitian	52
1.6.2 Sumber Data	53
1.6.3 Metode Pengumpulan Data	55
1.6.4 Metode Analisis Data.....	56
1.6.5 Lokasi Penelitian.....	57
1.6.6 Waktu Penelitian.....	57
1.6.7 Sistematika Peneulisan.....	57

**BAB II PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG
DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN 60**

BAB III KENDALA PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

MELALUI LELANG DI KANTOR AGRARIA DAN TATA

RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN

PAMEKASAN.....73

3.1 Faktor Penghambat Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanian Naasional Kabupaten Pamekasan 73

3.2 Upaya Penyelesaian Kendala Yang Dilakukan Kantor Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanian Nasional Kabupaten Pamekasan 78

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....82

4.2 Saran.....83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1 :Data Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan.....	61
Tabel 2 :Data Permohonan Lelang <i>Online</i> atau <i>E-Auction</i>	61

DAFTAR BAGAN

Bagan 1: Prosedur Pelaksanaan Lelang <i>Online</i> atau <i>E-Auction</i>	62
Bagan 2 :Prosedur Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan.....	65

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
Lampiran 2	: Kartu Bimbingan Skripsi
Lampiran 3	: Lembar Revisi Penguji I
Lampiran 4	: Lembar Revisi Penguji II
Lampiran 5	: Lembar Revisi Penguji III
Lampiran 6	: Blanko Permohonan
Lampiran 7	: Risalah Lelang
Lampiran 8	: Surat Pernyataan
Lampiran 9	: Surat melengkapi Permohonan