

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikinya.<sup>1</sup>

Tanah sebagai tempat pembangunan memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat dan juga tempat mata pencarian masyarakat. Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di jelaskan di dalam Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 33 Ayat 3 bahwa “Bumi, Air, Ruang Angkasa, dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 27

<sup>2</sup> Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2013, hlm. 7

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah yang menyebabkan perubahan data, baik data fisik maupun data yuridis harus dilakukan pendaftaran tanah, demikian juga terhadap peralihan hak atas tanah. Setiap peralihan hak atas tanah akan menyebabkan perubahan data fisik dan atau data yuridis hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dari perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut maka harus dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Peralihan atau pemindahan hak merupakan penyebab hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang/badan hukum kepada orang lain/badan hukum, maka dengan dialihkannya suatu hak menandakan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Salah satu bentuk peralihan atas tanah yaitu peralihan hak atas tanah melalui lelang. Lelang atas tanah dapat terjadi karena sebab tertentu, seperti lelang oleh bank karena pemilik tanah tidak dapat melunasi hutangnya dengan jaminan tanah. Pada peralihan hak atas tanah karena lelang, mulanya tanah dilakukan jual beli melalui lelang. Selanjutnya terjadi perubahan status kepemilikan hak atas tanah setelah terjadinya pembayaran atas lelang tanah.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah akibat pelaksanaan lelang sangat berbeda dengan jenis peralihan hak atas tanah melalui jual-beli dan jenis-jenis lainnya. Yang dimaksud dengan lelang adalah setiap penjualan yang dilakukan

di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, haruslah dibuktikan dengan suatu bukti peralihan hak. Peralihan hak melalui lelang, bukti peralihan hak tersebut dituangkan dalam suatu risalah lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 35 yang menyatakan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”

Kota Pamekasan memiliki luas wilayah 732,85 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk ± 818.662 jiwa dimana penduduk tersebut tersebar di 13 kecamatan (178 desa dan 11 kelurahan) yang keseluruhannya tanahnya yang melalui proses lelang belum semuanya bersetipikat karena masyarakat belum mengerti pentingnya malakukan permohonan peralihan hak atas tanah melalui lelang, untuk itu Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan melalui program pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang ini masyarakat dapat mempercepat dalam mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya agar dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya demi kesejahteraan masyarakat. Namun pelaksanaan dari kegiatan peralihan hak atas tanah melalui lelang ini tidak terlepas dari beberapa kendala yang timbul. Dari hasil survey penulis di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan Kendala yang terjadi di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan

yakni terkait dengan jumlah permohonan yang sangat sedikit pada peralihan hak atas tanah melalui lelang pada tahun 2019<sup>3</sup>, sedangkan hasil survey penulis di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pada tahun 2019 terdapat 259 permohonan lelang atas tanah namun yang berhasil terjual hanya 3<sup>4</sup> dan setelah risalah lelang telah diterbitkan para pemegang lelang tidak langsung melakukan prosedur peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan hal ini yang menimbulkan kendala bagi Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan dalam melakukan pemeliharaan data oleh sebab itu pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang belum di lakukan dengan baik karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap kepentingan mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan.

Pada tahun 2019 terdapat 5 permohonan peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan namun permohonan ini di ajukan oleh para pemenang lelang atas tanah yang risalahnya sudah diterbitkan pada tahun 2017 sehingga 2018, sedangkan pemenang lelang atas tanah pada tahun 2019 belum ada yang melakukan prosedur permohonan peralihan hak atas tanah melalui lelang hal ini yang menghambat kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>3</sup> Wawancara Dengan Zaenal Fachrudin, Selaku Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah Dan Pembinaan PPAT pada 23 Maret 2021 Pukul 13.00

<sup>4</sup> Wawancara Dengan Andi Prayitno, Selaku Kasi Pelayanan Lelang pada 23 Maret 2021 Pukul 11.00

Kabupaten Pamekasan dalam melakukan pemeliharaan data. Karena dengan para pemenang lelang melakukan prosedur permohonan peralihan hak atas tanah melalui lelang maka para pemenang lelang dapat memiliki sertipikat sebagai bukti bahwa telah terjadi proses peralihan hak atas tanah dari pemilik yang lama terhadap pemilik yang baru dengan adanya sertipikat atas nama pemilik yang baru dengan adanya sertipikat yang baru yang diterbitkan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan yang diperoleh dari hasil peralihan hak atas tanah melalui lelang maka pemilik sertipikat yang baru akan mendapatkan kepastian hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari dapat di pertanggung jawabkan karena seluruh data serta riwayat dari tanah tersebut telah dicatat di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengambil judul **“Problematika Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan ?

2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa kendala serta upaya dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk mendalami dan memperaktekkan teori yang telah diperoleh penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
  - b. Untuk memberikan sumbangan dalam bentuk pola pemikiran khususnya mengenai problematika pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Memperluas wawasan, membentuk pola pikir, dan membantu penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang di peroleh.
- b. Mencari kesesuaian antara teori yang didapat melalui perkuliahan dengan problematika hukum yang terjadi di masyarakat

## 1.5 Kajian Pustaka

### 1.5.1 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

#### 1.5.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya<sup>5</sup>

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:<sup>6</sup>

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan

---

<sup>5</sup> Edo Setiawan, "Hak Atas tanah", [Http://Digilib.Unila.Ac.Id/20301/13/BAB%2011.Pdf](http://Digilib.Unila.Ac.Id/20301/13/BAB%2011.Pdf) Diakses Pada Tanggal 24 November 2020, Pukul 11.48 WIB

<sup>6</sup> Supriadi, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 64 (Selanjutnya disebut Supriadi I)

- kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai,
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menampung, Dan Hak Menyewaa Atas Tanah Pertanian.

### **1.5.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah**

#### **1. Hak Tanah Primer :**

##### **a. Hak Milik**

Untuk sekarang ini, Hak Milik adalah yang terkuat,terpenuh, dan berlaku turun-menurun dalam jangka waktu yang tidak terbatas.

Subyek dari hak milik adalah : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu (PP No. 38 tahun 1963) yaitu, badah hukum perbankan negara, koperasi pertanian dan usaha sosial/keagamaan. Berakhirnya suatu hak milik atas tanah yaitu dapat dengan cara: pencabutan hak, melanggar prinsip nasionalitas, terlantar, penyerahan secara sukarela dan tanahnya musnah (misalnya karena terkena bencana alam seperti longsor)

##### **b. Hak Guna Usaha**

Biasanya Hak Guna Usaha ini diberikan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam bidang usaha pertanian, perikanan dan



peternakan dengan jangka waktu yang terbatas dan dapat diperpanjang (maksimal 35 tahun).

Pemberian Hak Atas Tanah berkaitan dengan subyek dan obyek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pula pemberian Hak Guna Usaha (HGU). Menyangkut subyek Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia<sup>7</sup>

Berakhirnya Hak Guna Usaha yaitu apabila : waktunya berakhir melanggar syarat pemberian, dilepas haknya, dicabut haknya untuk kepentingan umum, tanahnya musnah dan melanggar prinsip nasionalitas

#### **c. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan ini berarti mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri; dengan jangka waktu yang terbatas dan dapat diperpanjang (maksimal 30 tahun).

---

<sup>7</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 110-111 (Selanjutnya disebut Supriadi II )

Subyek yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di Indonesia. Akan tetapi jika subyek Hak Guna Bangunan (HGB) tidak memenuhi syarat sebagai warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia maka dalam 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkannya terhadap orang lain yang memenuhi syarat. Adapun jika hal ini tidak dilakukan hak guna bangunannya terhapus<sup>8</sup>

Berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu apabila : jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir dilepas oleh pemegang hak, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan tanah musnah dan bukan Warga Negara Indonesia (WNI) lagi (Pasal 30 ayat (2) Jo Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

#### **d. Hak Pakai**

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 109 (Selanjutnya disebut Urip I)

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasi langsung oleh Negara atau tanah hak milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kata “menggunakan” dalam Hak Pakai mempunyai makna Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan arti dari kata “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjukan pada pengertian Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya yaitu : pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 115 (Selanjutnya disebut Urip II)

Adapun mengenai subyek yang mempunyai Hak Pakai atas tanah yaitu diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomer 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yakni : Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Departemen, Lembaga Pemerintahan Nondepartemen, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional.

## **2. Hak Tanah Sekunder (sementara)**

Hak-hak yang bersifat sementara dikatakan sementara karena mengandung sifat-sifat yang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (mengandung unsur pemerasan). Maka hal-hal tersebut diusahakan agar dapat dihapus dalam waktu singkat, sebelum ada peraturan peraturan yang baru, sementara ketentuan yang sudah ada dianggap masih berlaku. Hakhak tersebut adalah:

### **a. Hak Gadai**

Berasal dari hukum adat “Jual Gadai”, yaitu penyerahan sebidang tanah oleh pemilik kepada pihak lain dengan

membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian, bahwa tanah itu akan dikembalikan apabila pemilik mengembalikan uang kepada pemegang tanah. Hal itu diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Pasal 7 yang menyatakan bahwa barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai, sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman selesai dipanen. Dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Berasal dari hukum adat “Hak Menggarap”, yaitu hak seseorang untuk mengusahakan pertanian diatas tanah milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi-bagi kedua belah pihak berdasarkan perjanjian. Diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, Permenag Nomor 8 Tahun 1964, Inpres Nomor 13 Tahun 1980.

c. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak

menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah, jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Bersifat sementara karena berkaitan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menghendaki setiap orang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian. Pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan.

### 1.5.1.3 Tata Cara Perolehan Tanah

Hak atas tanah dapat diperoleh melalui prosedur peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Perolehan hak atas tanah harus memperhatikan status dari tanah yang akan diperoleh tersebut melalui:<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional Sejarah, Politik dan Perkembangannya*, Thafa Media, 2017, Yogyakarta, hlm. 72-76

a. Status Tanah

Perolehan tanah menurut Ana Silviana terbagi menjadi dua ciri status tanah, yang pertama adalah tanah negara yang terdiri dari Tanah Negara Murni, Tanah Negara asal Konversi Hak Barat yang batas waktunya berakhir, dan Tanah Negara asal dari tanah Hak yang dilepaskan oleh pemegangnya. Status tanah yang kedua yaitu tanah hak, atau yang disebut dengan tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya.

Tanah negara dapat diperoleh dengan permohonan yang memperhatikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Wewenang dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Tanah Negara sama halnya dengan tanah hibah yang tidak boleh diperjualbelikan. Sedangkan Tanah Hak dilakukan dengan permohonan yang bisa berupa jual beli, tukar menukar, dan hibah seperti yang dijelaskan dalam UUPA.

b. Status Orang/Badan Hukum

Status orang/badan hukum yang hendak memperoleh tanah dalam hal ini sangatlah penting karena dapat membatalkan perolehan hak atas tanah itu sendiri jika dilakukan tidak sesuai prosedur peraturan dan perundang-undangan yang sesuai. Seperti halnya Perseroan Terbatas yang tidak diperkenankan membeli tanah Hak Milik dan konsekuensinya apabila pembelian tersebut tetap dilakukan maka akan dikenakan sanksi yang terdapat dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang berupa batalnya jual beli, hapusnya hak, tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dapat menjadi Tanah Negara, dan harga atau transaksi dari jual beli untuk perolehan tanah tersebut tidak dapat ditarik kembali.

c. Kesepakatan dan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Jual beli, tukar menukar, maupun pelepasan hak untuk perolehan tanah tidak dapat didasari oleh paksaan yang nantinya mengakibatkan konsekuensi pidana, oleh karena itu perlu adanya proses menemukan kesepakatan antara pemilik tanah sebelumnya dan calon pemilik tanah yang



bergantung pada kecocokan harga tanah yang dilihat melalui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), kemudian dibuat surat pelepasan hak dan balik namanya di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain melalui jual beli, tukar menukar dan hibah, perolehan tanah juga dapat dilakukan melalui proses pengadaan tanah yang biasanya dilakukan oleh instansi pemerintah ataupun Badan Usaha Milik Swasta dengan ketentuan yang diatur oleh Peraturan yang berlaku. Proses ini nantinya berakibat pada pelepasan hak yang dikarenakan oleh dua alasan, pertama perolehan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, dan yang kedua untuk kepentingan komersial/swasta. Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak-pihak atau instansi yang diperbolehkan melakukan pengadaan tanah adalah:

1. Lembaga Negara;
2. Kementerian;
3. Lembaga Pemerintah Nonkementerian;

4. Pemerintah Provinsi;
5. Pemerintah Kabupaten/Kota; dan
6. Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Nonkementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara.

## **1.5.2 Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah**

### **1.5.2.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara yaitu “beralih” dan “dialihkan”. Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa peralihan hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Misalnya karena pemegang haknya meninggal dunia, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum

pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya dapat berupa jualbeli, tukar-menukar,hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat dan lelang<sup>11</sup>

### 1.5.2.2 Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebut dalam:<sup>12</sup>

#### 1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- a. Pasal 20 ayat (1)  
Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Pasal 28 ayat (1)  
Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Pasal 35 ayat (3)  
Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### 2. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

- a. Pasal 16
  - 1) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
  - 2) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara:
    - a) Jual-Beli;
    - b) Tukar-Menukar;
    - c) Hibah;
    - d) Penyertaan Dalam Modal;
    - e) Pewarisan.
  - 3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
  - 4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual-beli kecuali lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 131 (Selanjutnya disebut Urip III)

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 125-130

- 5) Jual-Beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- 6) Peralihan Hak Guna Usaha karena pewarisan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

b. Pasal 34

- 1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi dengan cara:
  - a) Jual-Beli;
  - b) Tukar-Menukar;
  - c) Hibah;
  - d) Penyertaan Dalam Modal;
  - e) Pewarisan.
- 3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual-beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Jual-Beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- 6) Peralihan Hak Guna Usaha karena pewarisan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- 7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
- 8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

c. Pasal 54

- 1) Hak Pakai diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.
- 3) Peralihan Hak Pakai terjadi karena:
  - a) Jual-Beli;
  - b) Tukar-Menukar;

- c) Hibah;
  - d) Penyertaan Dalam Modal;
  - e) Pewarisan.
- 4) Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
  - 5) Peralihan Hak Pakai karena jual-beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - 6) Jual-Beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
  - 7) Peralihan Hak Pakai karena pewarisan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
  - 8) Peralihan Hak Pakai atas tanah negara harus dengan izin dari pejabat yang berwenang.
  - 9) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
  - 10) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

### **3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

#### **a. Pasal 37 ayat (1)**

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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **b. Pasal 41 ayat (1)**

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

#### **c. Pasal 42**

- 1) Urusan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima

hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- 2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- 3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli warisan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- 4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- 5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

### **1.5.3 Tinjauan Umum Lelang**

#### **1.5.3.1 Pengertian Lelang**

Istilah lelang disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu 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 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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. Yang dimaksud lelang tanah disini adalah penjualan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terbuka untuk umum oleh kantor lelang, setelah diterbitkan surat keterangan pendaftaran tanah oleh kantor pertanahan kabupaten/kota dengan harga yang tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang

Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun 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>13</sup>

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.382 (Selanjutnya disebut Urip IV)

### 1.5.3.2 Dasar Hukum Lelang

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

- a. Vendu Reglement (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941. Vendu Reglement mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b. Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblaad nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 85 tahun 1930. Vendu Instructie merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan Vendu Reglement.
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II



### 1.5.3.3 Macam-Macam Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, macam-macam lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut:

a. Lelang Eksekusi

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang-barang rampasan Panitia Urusan Piutang Negara, untuk melunasi hutang kepada negara<sup>14</sup>. Dimana dalam pasal 8 undang-undang nomor 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan piutang negara atau hutang kepada negara oleh peraturan ini, ialah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera

---

<sup>14</sup> Yudha Cahya Kumala, *Lelang Indonesia Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, Deepublish, Yogyakarta, 2020, hlm. 13

PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan<sup>15</sup>

### 3. Lelang Eksekusi Pajak

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam *shock therapy* bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 57

<sup>16</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hlm. 138

#### 4. Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan terhadap barang-barang atau harta kekayaan seseorang/badan hukum yang dinyatakan pailit.<sup>17</sup>

#### 5. Lelang Eksekusi Barang Temuan, Sitaan, Dan Rampasan Kejaksaan/Penyidik

Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana. Lelang barang rampasan adalah Lelang barang bukti yang dinyatakan dirampas untuk negara berdasarkan putusan

---

<sup>17</sup> Yudha Cahya Kumala, *Op. Cit.*, hlm. 14

pengadilan, misalnya alat yang dipakai untuk melakukan kejahatan, barang selundupan.<sup>18</sup>

#### 6. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai

Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.<sup>19</sup>

#### b. Lelang Non Eksekusi

##### 1. Lelang non eksekusi wajib

Merupakan lelang barang milik instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang dimiliki

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 15

<sup>19</sup> *Ibid* hlm. 16

negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>20</sup> Didalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam pasal 7 menjelaskan bahwa lelang non eksekusi wajib terdiri atas :

- 1) Lelang Barang Milik Negara/Daerah
- 2) Lelang Barang Milik BUMN/BUMD
- 3) Lelang Barang Milik Badan Penyelenggara Jaminan Social
- 4) Lelang Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Asset Eks Kepabeanan Dan Cukai
- 5) Lelang Barang Gratifikasi'
- 6) Lelang Aset Properti Bongkaran Barang Milik Negara Karena Perbaikan
- 7) Lelang Aset Tetap Dan Barang Jaminan Diambil Alih Eks Bank Dalam Likuidasi
- 8) Lelang Aset Eks Kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset
- 9) Lelang Aset Property Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional

---

<sup>20</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Op. Cit.*, hlm 60

10) Lelang Balai Harta Peninggalan Atas Harta Peninggalan Tidak Terurus Dan Harta Kekayaan Orang Yang Dinyatakan Tidak Hadir

11) Lelang Aset Bank Indonesia

12) Lelang Kayu Dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama

13) Lelang Lainnya Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan

## 2. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam pasal 8 menjelaskan bahwa lelang non eksekusi sukarela terdiri atas :

1) Lelang Barang Milik BUMN/BUMD Berbentuk Persero

2) Lelang Harta Milik Bank Dalam Likuidasi Kecuali Ditentukan Lain Oleh Peraturan Perundnag-Undangan

3) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing

4) Lelang Barang Milik Perorangan Atau Badan Usaha Swasta

c. *E-auction*

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet. Lelang melalui internet dapat dibuka/diakses pada alamat domain <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan tata cara sebagai berikut :

1. Peserta lelang harus *sign in* (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau *sign up* (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain tersebut untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa data yang harus dilengkapi dalam proses registrasi tersebut sehingga email yang didaftarkan harus valid.
2. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
3. Setelah aktif, peserta lelang memilih jenis objek lelang pada katalog yang tersedia.
4. Setelah memastikan jenis objek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk mendaftarkan nomor identitas KTP dan NPWP serta mengunggah softcopy nya, dan juga mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang guna kepentingan pengembalian

uang jaminan bagi peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang.

5. Peserta lelang akan memperoleh nomor Virtual Account (VA) atau nomor rekening sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. nomor Virtual Account dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” pada *e-auction* sesuai username masing-masing.
6. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah/nominan yang telah disaratkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
7. Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor Virtual Account masing-masing peserta lelang dan dapat dilakukan melalui berbagai jalur seperti ATM, sms-banking, i-banking dan teller bank.
8. Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan penjual dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenai sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang akan digunakan untuk menawar objek lelang yang dikirimkan ke email masing-masing.



9. Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “tawar (bid)” dalam menu “status lelang” pada *e-auction*. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas waktu penawaran ditutup.
10. Setelah penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh *e-auction* dan dapat dilihat oleh peserta lelang pada *e-auction*. Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupun peserta lelang) akan mendapatkan informasi melalui email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.
11. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, sedangkan pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang dilakukan saat itu juga. Setiap pelunasan dan pengembalian uang jaminan ditujukan ke nomor VA masing-masing<sup>21</sup>

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang,

---

<sup>21</sup> DJKN, “Tutorial *e-auction*” Diakses Pada 10 April 2020 Dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-jakarta2/baca-pengumuman/59/Tutorial-e-auction.html>

peserta lelang, dan Pejabat Lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang, untuk lelang tanah HGU dan HGB nilai jaminan lebih sedikit daripada lelang hak milik karena hak milik itu jika dijadikan jaminan di kreditur memiliki hak tanggungannya lebih tinggi daripada HGB atau HGU, biasanya luasnya yang dimiliki oleh tanah HGB atau HGU tidak seluas tanah Hak Milik khususnya di wilayah Pamekasan. Jika HGB atau HGU ingin di tingkatkan menjadi Hak Milik diperlukan Ijin Mendirikan Bangunan, kemudian mendaftarkan peningkatan hak menjadi hak milik, jika tanah HGU atau HGB berada di kota bukan di desa diperlukan melakukan permohonan hak terlebih dahulu. Kemudian untuk mengatasi jaminan milik debitur yang dilelang di bawah harga pasar, dalam pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan :

1. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
2. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
3. Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ( dapat tidak diberlakukan pada Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta

Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Pentunjuk Pelaksanaan

Lelang menyatakan :

1. Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: a.penilaian oleh Penilai; atau b. penaksiran oleh Penaksir.
2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
3. Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat

dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

4. Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II

Objek jaminan terjual di bawah harga yang telah dinilai atau ditaksir, maka salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah menggugat pada pengadilan negeri atas dasar perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab UndangUndang Hukum Perdata yang berbunyi setiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut

#### **1.5.3.4 Asas-Asas Lelang**

Secara normative sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun apabila dicermati kembali dalam klausula-klausula peraturan

perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya Asas Lelang yaitu :<sup>22</sup>

- a. Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN).
- b. Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

---

<sup>22</sup> F.X. Ngadijarno dkk, *Lelang Teori Dan Praktek*. Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2006 hlm. 40

- c. Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pembeli barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.
- d. Asas Efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relative murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
- e. Asas Akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

#### **1.5.3.5 Prosedur Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah Atau Hak Milik**

Syarat sahnya lelang hak atas tanah atau hak milik untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Urip IV, *Op., Cit.*, hlm. 387-393

a. Syarat Materiil

Pemegang hak atas tanah atau hak milik berhak dan berwenang lelang hak atas tanah atau hak miliknya, dan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau hak milik yang menjadi objek lelang.

Uraian tentang syarat materiil dalam lelang hak atas tanah atau hak milik dapat dijelaskan sebagai berikut:

- I. Kalau objek lelang itu tanah hak milik. Maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- II. Kalau objek lelang itu hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- III. Kalau objek lelang tanah itu tanah hak guna bangunan, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

IV. Kalau objek lelang tanah itu tanah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka lelang hak atas tanah atau hak milik dibuktikan dengan berita acara atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Dengan telah dibuatnya berita acara lelang atau risalah lelang oleh pejabat dari kantor lelang, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau hak milik dari pemegang haknya semula sebagai penjual lelang kepada pihak lain sebagai pembeli lelang. Namun pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak, pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya lelang tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka lelang tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota



setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.

Dengan adanya pendaftaran pemindahan hak ke kantor pertanahan kabupaten/kota, maka terpenuhilah **asas publisitas** dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tana atau hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan ke kantor pertanahan kabupaten/kota.

Prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik melalui lelang ke kantor pertanahan kabupaten/kota adalah sebagai berikut

1. Permintaan surat keterangan pendaftaran tanah selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang/tanah atau satuan-satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kepala kantor lelang wajib meminta surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) kepada kepala pertanahan kabupaten/kota mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota menerbitkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) selambat-lambatnya lima hari kerja setelah diterimanya permintaan dari kantor lelang sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di kantor pertanahan kabupataen/kota setempat.

Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di kantor pertanahan kabupaten/kota di dalam surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.

Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan kabupataen/kota diperlukan dalam lelang agar dapat diketahui dengan pasti objek hak atas tanah atau hak milik yang akan dilelang. Fungsi Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai hak atas tanah atau hak milik yang akan dilelang. Keterangan ini sangat penting bagi pejabat dari kantor lelang untuk memperoleh keyakinan dan kepastian tentang objek lelang.

Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh kepala kantor lelang

2. Pelaksanaan lelang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

Setelah menerima Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) dari kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kepala kantor lelang melaksanakan lelang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam pelaksanaan lelang ini diserahkan kepada kepala kantor lelang berupa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang asli, atau tanda bukti hak atas tanah yang belum bersertifikat yang mau dilelang, kecuali dalam hal lelang eksekusi bisa sertifikat asli tidak diserahkan. Kepala kantor lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:

- a) Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
  - 1. Kepadaanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hak

lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh pejabat lelang dari pemegang haknya; atau

2. Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan kabupaten/kota.

b) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1. Surat bukti hak selain sertifikat atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan kabupaten/kota, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.

c) Ada perintah pengadilan negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

Sebagai bukti telah dilaksanakan lelang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibuatkan risalah lelang oleh pejabat dari kantor lelang, maka hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun telah berpindah dari pemegang hak semula kepada pembeli lelang sebagai pemegang hak yang baru.

3. Permohonan pendaftaran pemindahan hak melalui lelang,

Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

Pendaftaran pemindahan hak melalui lelang ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimaksudkan untuk memenuhi **asas publisitas**, artinya dengan pendaftaran pemindahan hak melalui lelang ke kantor pertanahan kabupaten/kota, maka setiap orang dapat mengetahui telah terjadi pemindahan hak melalui lelang dari pemegang

hak semula kepada pembeli lelang sebagai pemegang hak yang baru.

Permohonan pendaftaran pemindahan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan;

- a. Kutipan risalah lelang uang bersangkutan;
- b. Hak atas tanah atau hak milik yang telah terdaftar, atau dalam hal sertifikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak dapat diteruskannya sertifikat dimaksud, surat bukti pemilikan selain sertifikat untuk tanah yang belum terdaftar.
- c. Bukti identitas pembeli lelang;
- d. Bukti pelunasan harga pembelian;
- e. Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
- f. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di kantor pertanahan kabupaten/kota, maka permohonan pendaftaran peralihan hak karena lelang harus disertai dengan keterangan dari kepala kantor lelang bahwa sita itu sudah ditindak lanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya.

Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang.

#### 4. Pencatatan pemindahan hak melalui lelang

Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak karena lelang berdasarkan keterangan dari kepala kantor lelang catatan adanya sita tersebut dihapus.

Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar-daftar

pendaftaran tanah kepada pembeli lelang dikantor pertanahan kabupaten/kota.

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf kepala kantor pertanahan kabupaten/kota atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hak penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas kantor pertanahan kabupaten/kota.
- c. Pencoretan nama pemegang hak yang lama dan penulisan nama pemegang hak yang baru juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak yang lama.



- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
  - e. Apabila nama pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak, dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam
5. Penyerahan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama menjadi pemegang hak yang baru oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui lelang atau kuasanya.

## **1.5.4 Kompetensi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional**

### **1.5.4.1 Kewenangan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional**

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pemerintahan dibidang melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.

Tanah yang kewenangan pemberiannya diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Pemberian hak dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individu atau kolektif atau secara umum. Pemberian dan pembatalan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan dilakukan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanaha: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 42

#### **1.5.4.2 Fungsi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional**

Fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 yaitu :

- a. Perubahan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang di kuasi dan/atau milik negara/daerah bekerjasama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan;
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

## 1.6 Metode Penelitian

### 1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris yaitu jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.<sup>25</sup> Penelitian hukum untuk menemukan proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum dalam masyarakat dengan meneliti hubungan antara hukum dengan lembaga sosial lain dengan menggunakan teknik penelitian ilmu sosial.<sup>26</sup> Dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan yang nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>27</sup>

Pendekatan yuridis dimaksud untuk melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan Problematika Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>25</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 15.

<sup>26</sup> Masruhan, *Metode Penelitian Hukum*, Hilal Pustaka, Surabaya, 2013, hlm. 128.

<sup>27</sup> Bambang Waluyo, *Op.Cit.*, hlm.16.

Kabupaten Pamekasan, sehingga dapat menjawab semua permasalahan tersebut. Sedangkan pendekatan sosiologis atau empiris dimaksud untuk menganalisis kendala yang ada terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan, . Pendekatan ini dimaksudkan untuk melihat dan memahami upaya untuk menyelesaikan kendala yang ada di dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan.

### **1.6.2 Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat. Biasanya berupa perilaku hukum dari warga masyarakat (empiris) yang harus diteliti secara langsung. Sumber data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data primer dan data sekunder Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.<sup>28</sup> Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis dan

---

<sup>28</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.105.

peraturan perundang-undangan. Adapun data sekunder dapat dibagi menjadi:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan mempunyai otoritas (*autoritatif*), penulis dalam penelitian ini menggunakan :
  - a. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - d. Vendu Reglement (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941. Vendu Reglement mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
  - e. Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblaad nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 85 tahun 1930. Vendu Instructie merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan Vendu Reglement.
  - f. Peraturan Meteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
  - g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang
  - h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
  - i. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II
  - j. Peraturan Presiden No 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga mengenai semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen. Publikasi-publikasi yang terdiri atas buku-buku teks atau jurnal-jurnal hukum.<sup>29</sup>
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, majalah, artikel dan sebagainya. Contoh :
  - a. Kamus Besar Bahasa Indonesia;
  - b. Kamus Lengkap Bahasa Inggris-Bahasa Indonesia, dan;

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 54

c. Kamus Hukum<sup>30</sup>

### 1.6.3 Metode Pengumpulan Data Dan Pengolahan Bahan

Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara:

1. Wawancara

Terhadap data lapangan (primer) dikumpulkan dengan teknik wawancara tidak terarah (*non-directive interview*) atau tidak terstruktur (*free flowing interview*) yaitu dengan mengadakan komunikasi langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) guna mencari informasi yang akurat dari narasumber yang terkait secara langsung.<sup>31</sup>

Wawancara dimaksud melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Wawancara adalah bagian terpenting dalam suatu penelitian hukum terutama penelitian hukum empiris. Adapun dalam prakteknya penulis melakukan wawancara langsung ke Zaenal Fachrudin selaku Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah Dan Pembinaan PPAT Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2010, hlm. 182.

<sup>31</sup> Amiruddin Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 45

Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan. Dan Andi Prayitno, Selaku Kasi Pelayanan Lelang KPKNL.

## 2. Studi Kepustakaan

Terhadap data sekunder yang dikumpulkan dengan melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan data melalui penelusuran bahan pustaka, dengan mempelajari dan mengutip dari data sumber yang ada, berupa literatur-literatur yang berhubungan dengan pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui lelang , termasuk peraturan perundang-undangan yang ada dan relevan.<sup>32</sup>

### 1.6.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan tahap selanjutnya setelah data dikumpulkan dari tahap pengumpulan data. Data yang diperoleh selama penelitian berlangsung, di analisa sehingga peneliti mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada.

Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh dan berdasarkan sifat penelitian ini, penulisan skripsi ini menggunakan metode deskriptif analitis. Maka, analisis data yang digunakan adalah analisis secara pendekatan kuantitatif terhadap data primer dan data sekunder. Dalam hal ini kuantitatif menggunakan data hasil wawancara dalam pengumpulan data , yang kemudian di analisis secara statistik, dan

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 107



dikembangkan dalam bentuk penyajian data secara kualitatif deskriptif.<sup>33</sup>

#### **1.6.5 Lokasi Penelitian**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini, penulis melakukan penelitian di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan Provinsi Jawa Timur berlokasi di Jl. Jokotole Gg. IV No. 25 B, Barurambat Kota, Pamekasan, Jawa Timur, 69317

#### **1.6.6 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian ini adalah 8 (delapan) bulan, dimulai dari bulan Desember 2020 sampai bulan Juni 2021. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada bulan Desember 2020 pada minggu pertama, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan judul (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian.

#### **1.6.7 Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. skripsi ini dengan **JUDUL** **PROBLEMATIKA** **PELAKSANAAN**

---

<sup>33</sup> Zainudin Ali, *Op.Cit*, hlm. 98

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN.** Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi 4 (Empat) bab. Sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang produk permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

*Bab Pertama*, merupakan pendahuluan. Pendahuluan yang berisi uraian mengenai topik yang dibahas dalam penelitian ini. Dalam bab pertama dibagi menjadi beberapa sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka dimana menjelaskan dasar hukum dan teori-teori untuk mendukung pembahasan dalam penelitian ini dan Metode penelitian.

*Bab Kedua*, membahas tentang Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan

*Bab Ketiga* membahas tentang Problematika Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan, yang terbagi menjadi dua sub bab. Sub bab Pertama akan membahas tentang Faktor penghambat yang dihadapi dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pamekasan. Sub bab Kedua akan membahas tentang upaya penyelesaian kendala yang dilakukan oleh

Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional  
Kabupaten Pamekasan

*Bab Keempat*, merupakan bab penutup terdiri atas kesimpulan dan saran atas pokok permasalahan. Pada bab terakhir dari penulisan skripsi ini akan diuraikan mengenai kesimpulan bab-bab yang sebelumnya, dan kemudian diberikan saran yang tepat, yang sesuai dengan permasalahan yang ada, yang dapat memberikan manfaat terhadap permasalahan tersebut.