



**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

Syamsuddin Pasamai

Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar

email : syamsuddin.syamsuddin@umi.ac.id

Abstract

The transition of land rights under Government Regulation No. 24/1997 in Kabupaten Gowa is less effective because of the transfer of rights to inheritance, many people still do not understand about the transfer of land rights and the factors that influence the implementation of land rights transition in Gowa Regency are legal substance, legal structure and legal awareness of the people concerned.

Keywords : Transfer of Land Rights & Government Regulation.

A. PENDAHULUAN

Meskipun Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 1945 telah mengalami perubahan hingga keempat kalinya, namun sampai saat ini tuntutan rakyat terhadap lahirnya undang-undang yang mengatur mengenai hak milik atas tanah sebagai penjabaran UUDNRI 1945, belum terwujud. Dalam kaitannya dengan pembangunan dan upaya pemerintah untuk mendorong investasi, tanah selalu disisihkan dari nilai-nilai tanah itu sendiri yang justru merupakan sumber kehidupan manusia.



lisensi CC BY

Maraknya pencabutan hak atas tanah yang tidak diiringi dengan ganti rugi yang layak, justru menjadi sebab kemiskinan semakin banyak. Para spekulan tanah selalu bergentayangan untuk memperoleh tanah yang semurah-murahnya serta menjualnya dengan harga yang tinggi. Persoalan lainnya adalah ketika pemilik tanah datang ke Lembaga Peradilan untuk meminta keadilan dan kepastian kepemilikan tanah, justru sebaliknya kepada para hakim yang cenderung berpihak kepada pihak yang kuat atau pemerintah. Kenyataan seperti ini merupakan bentuk ketidakadilan dan rakyat merasa tidak ada lagi jaminan perlindungan hak atas tanah miliknya. Hak milik sangat penting bagi manusia untuk melaksanakan hidupnya. Semakin tinggi nilai hak milik atas sesuatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia.

Untuk melakukan perbuatan hukum, maka hal itu didasarkan pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya yang ditegaskan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 bahwa : 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 hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka untuk menciptakan ketertiban hukum dan untuk menghindari persengketaan, maka pemerintah menyelenggarakan pendaftaran hak milik atas tanah tidak lain adalah untuk mendapatkan suatu pengakuan hak atas tanahnya dari masyarakat, karena adanya bukti hak yang dimilikinya.

Masyarakat masih sering beranggapan bahwa pelayanan pertanahan masih terlalu sulit dan berbelit-belit dalam prosedur, lamanya waktu penyelesaian, serta biaya yang mahal. Penyebabnya biasanya dikarenakan pelayanan kantor pertanahan yang kurang optimal sehingga efektivitas peralihan hak atas tanah banyak yang bermasalah terutama tanah-tanah yang berlokasi di Kecamatan Tinggi Moncong Kabupaten Gowa disebabkan tidak jelasnya batas-batas tanah yang dimiliki karena pada saat peralihan hak hanya menunjuk tanda batas berupa pohon kayu yang masih hidup dan setelah pohon itu mati, maka tanda batas tersebut tidak jelas lagi, sehingga setelah mau dimanfaatkan tanah tersebut telah mengambil tanah orang lain yang berbatasan dengannya yang mengakibatkan terjadinya sengketa.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka persoalan tanah dalam era sekarang ini memang semakin rumit dan potensial menimbulkan gejolak. Pendekatan pemecahannya tidak semata bersifat aspek yuridis, tetapi juga menyangkut pertimbangan aspek psikologis. UUPA yang telah berlaku, terhadapnya, tampaknya

sudah saatnya dilakukan penilaian, seberapa jauh UUPA telah mencapai tujuan yang telah diterapkan, apakah UUPA masih tetap valid secara hukum maupun sosial berkenaan dengan hak milik atas tanah.

Penguatan hak milik atas tanah terhadap individu harus sejalan dengan upaya menegakkan hak asasi manusia (HAM) pada saat sekarang ini yang memerlukan upaya antisipatif. Sebagai bentuk perlindungan terhadap hak milik, maka prinsip-prinsip HAM telah memberikan jaminan untuk itu seperti: (1) Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi kepentingan dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum; (2) Tidak seorang pun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum; (3) Hak milik mempunyai fungsi sosial; (4) Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum hanya diperoleh dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera, serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim atau perumahan. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan. Kondisi demikian, terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat sementara ketersediaannya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan baik berupa konflik kepemilikan maupun konflik yang menyangkut penggunaan atau peruntukan tanah itu sendiri.

Sejalan dengan permasalahan tersebut, maka kondisi wilayah Kabupaten Gowa memiliki karakteristik yang berbeda dengan daerah lain karena Kabupaten Gowa agak dekat dengan Kota Makassar sehingga banyak lokasi perumahan berada di Kabupaten Gowa. Keadaan seperti ini terutama disebabkan beberapa faktor seperti daya dukung lahan di Wilayah Kabupaten Gowa yang sangat mendukung, sehingga pertumbuhan penduduk yang relatif cukup tinggi yang mengakibatkan pesatnya peningkatan kebutuhan pemukiman serta fasilitas sosial dan ekonomi lainnya.

Mengingat semakin terbatasnya tanah dewasa ini terutama di Kabupaten Gowa, sedang jumlah kebutuhan akan tanah kian hari kian meningkat terutama untuk tempat tinggal, maka dalam menghadapi situasi dan kondisi ini pemerintah telah menempuh suatu kebijakan pembatasan luas kepemilikan. Kebijakan ini diambil berdasarkan pertimbangan agar tanah yang berstatus hak milik jangan semuanya jatuh kepada mereka yang mampu membeli tanah saja. Hal itu amat penting diperhatikan berhubung banyaknya rakyat yang membutuhkan tanah untuk kepentingan tempat tinggal, sedangkan mereka sebagian besar terdiri dari orang yang tidak mampu. Selain itu tidak sedikit orang yang mampu membeli tanah tetapi hanya membelinya untuk ditimbun atau ditelantarkan dalam arti hanya dibeli tetapi tidak dipergunakan sebagaimana mestinya, atau ditelantarkan atau dikosongkan.

Berkenaan dengan hal tersebut maka kebijakan pertanahan senantiasa diarahkan demi meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif, dengan mengutamakan hak-hak rakyat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku berlandaskan sistem administrasi publik yang dapat dipertanggung jawabkan. Kebijakan pertanahan dijabarkan lebih rinci lagi dalam kerangka tertib pertanahan yang meliputi: a) tertib hukum pertanahan; b) tertib administrasi pertanahan; c) tertib penggunaan tanah dan; d) tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Apabila pengelolaan tanah mempunyai banyak tujuan kepentingan sosial dan lingkungan, pembangunan bangsa tentunya dapat mengarah pada sasaran ekonomi. Pemberian jaminan hak-hak kepemilikan atas tanah melalui pengakuan masyarakat, maka jika terjadi suatu peralihan hak atas tanah tersebut dikemudian hari maka tidak lagi terjadi suatu sengketa.

B. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Peralihan Hak Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda buktinya bagi bidang-bidang yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Rangkaian kegiatan dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah menghasilkan dua macam data yaitu:

1. Data Fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. (Pasal 1 angka 6 PP No.24 Tahun 1997).

2. Data yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. (Pasal 1 angka 7 PP No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibagi menjadi dua bagian yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*)

Pendaftaran tanah pertama kali adalah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan peraturan pemerintah no. 24 Tahun 1997.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan sehingga kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi:
 1. Pembuatan peta dasar pendaftaran
 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah
 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 4. Pembuatan daftar tanah
 5. Pembuatan surat ukur.
- b. Pembuktian hak dan pembuktiannya yang meliputi :
 1. Pembuktian hak baru
 2. Pembuktian hak lama
 3. Pembukuan hak
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpangan daftar umum dan dokumen.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Maintenance*)

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Pemeliharaan data pendaftarantah dilakukan apabila terjadi perubahan pada fisik dan/ atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan/atau data yuridis kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Perubahan data yuridis dapat berupa :

- a. Peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya.

- b. Peralihan hak karena pewarisan
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
- d. Pembebanan hak tanggungan
- e. Peralihan hak tanggungan
- f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan
- g. Pembagian hak bersama
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa :

- a. Pemecahan bidang tanah
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atastanah atau hak milik atas satuan rumah susun dalam pendaftaran tanah termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang mewajibkan kepada pemegang haknya untuk mendaftarkan haknya kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam daftar Buku Tanah.

2. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual- beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 UUPA :

Praktek dalam kehidupan masyarakat peralihan hak atas tanah terdapat beberapa bentuk yaitu:

a. Peralihan Hak Karena Jual- Beli

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang dijual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Berkenan dengan pengertian jual beli tanah, Budi Harsono (2003 :135) menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.

Menurut Maria S. W. Sumardjono, (1993:11) sifat jual beli tanah menurut Hukum Adat adalah sebagai berikut:

1. Tunai

Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).

Perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

2. Riil

Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kelapa desa.

3. Terang

Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai oleh pembeli kepada penjual dan dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat setempat.

Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA Nomor 271/K/Sip/1956 dan Nomor 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kelapa Kampung serta penerima harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi

pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlalaku.

b. Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pewarisan yang dimaksudkan disini adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam praktek disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan. Dalam perkembangannya, yang diwariskan tidak hanya berupa hak atas tanah, tetapi jugahak milik atas satuan rumah susun.

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain dapat terjadi karena peristiwa hukum yaitu meninggalnya pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun disini peralihan haknya terjadi melalui pewarisan.

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi dua bentuk yaitu:

- a. Beralih, berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Budi Harsono (2000: 128) menyatakan bahwa pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan hak milik karena pewarisan terjadi karena hukum”. Artinya dengan meninggalnya pemilik tanah, maka ahli warisnya memperoleh hak miliknya itu menurut hukum sejak ia meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek Hak) , maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun Dalam beralih ini pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (sujuk) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pewarisan.
- b. Dialihkan; berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa hibah atau pemberian dengan wasiat.

Berdasarkan hal tersebut perkembangan peralihan hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor pertanahan bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan pewarisan mengenai hak peralihan pewarisan telah mendapat penegasan sebagaimana dalam Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

1. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia, dalam arti bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/ kelurahan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau surat keterangan Kepala Desa/ lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.
3. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris seperti tersebut pada angka satu diatas.
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwaha hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
5. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi beresama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisannya, 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.

c. Peralihan Hak karena Lelang

Lelang hak atas tanah dalam praktek secara yuridis yang dilelang adalah hak atas tanah. Memang benar bahwa tujuan lelang hak atas tanah adalah agar supaya pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang dilelang tidak hanya hak atas tanah, tetapi

juga hak milik, atas satuan rumah susun. Istilah lelang disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan pertanahan, yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan lelang.

Lelang adalah penuaian 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. Dengan demikian yang dimaksud dengan lelang tanah 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 tertinggi yang didahului oleh pengumuman lelang.

Apabila telah dibuat berita acara lelang atau risalah lelang oleh pejabat dari Kantor Lelang, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun 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.

Pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka terpenuhi 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 tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui lelang ke Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan setempat mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Setelah menerima surat keterangan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat 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

sertifikat 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.

Sebagai bukti telah dilaksanakan lelang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibuatkan Risalah lelang oleh pejabat dari Kantor Lelang. Dengan dibuatnya Risalah Lelang oleh Pejabat dari Kantor Lelang, maka hak atas tanah atau satuan rumah susun telah berpindah dari pemegang hak semula kepada pembeli lelang sebagai pemegang hak yang baru.

Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kantor Pertanahan 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 oemegang hak semula kepada pembeli lelang sebagai pemegang hak yang baru.

Sebelum dilaksanakan prendaftaran 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 pendaftaran tanah kepada pembeli lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

C. PENUTUP

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Gowa kurang efektif karena peralihan hak atas pewarisan, masyarakat masih banyak yang belum paham tentang peralihan hak atas tanah warisan. Dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Gowa adalah substansi hukum, struktur hukum dan kesadaran hukum masyarakat yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA.

- Ahmad Ali, 1998, *Menguak Tabir Hukum*, Gunung Agung, Jakarta.
- Andrian Sundi, 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Sutrisno, 2000. *Pendaftaran Tanah dan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Budi Harsono, 1985. *Hukum Agraria di Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jembatan, Jakarta.
- , 1991, *Hak-hak Atas Tanah Dalam Konteks Masa Kini dan yang Akan Datang*, Makalah, Seminar Nasional di UGM Yogyakarta, tanggal 15 Oktober 1991.
- Bachtiar Effendy, 1985. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni Bandung.
- , 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bambang.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Mergaretha Pustaka, Jakarta.
- Eddy Ruchiat, 1984. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Armico, Bandung, 1984.
- Gouw Giok Siong, 1984. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Tinta Mas, Jakarta.
- Hartono, 1983. *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Hermanses.R, 1982. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Irwan Soerodjo, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Masaid M.Nur Fauzi, 1997. *Pengantar, Tanah dan Pembangunan*, Sinar Harapan, Jakarta.
- Mudakir Iskandar Syah, 2014, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta
- , 2005, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*, Rajawali Pres, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Grup, Jakarta
- Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta
- Kitab Undang-Undang Agraria dan Pertanahan, 2014, Fukusindo Mandiri, Jakarta.