

SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI DENGAN LELANG BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI SURAKARTA
(Studi Pada Kutipan Risalah Lelang No. 532 Tahun 2014 di Kantor
Pertanahan Kota Surakarta)



Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

SHINTA MAHARDHIKA
C.100110008

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan
Dewan penguji skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a small arrow-like stroke at the end.

(Darsono, S.H., M.H)

Pembimbing II

A handwritten signature in black ink, featuring a long horizontal stroke followed by several smaller, more complex strokes.

(Shalman Alfarizy, S.H., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada
Hari : Jumat
Tanggal : 24 April 2015

Dewan Penguji

Ketua : Darsono, S.H.,M.H
Sekretaris : Shalman Alfarizy, S.H.,M.Kn
Anggota : Septarina Budiwati, S.H.,M.H



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SHINTA MAHARDHIKA

NIM : C.100110008

Alamat : Jl. Kutai 6B No. 13 RT.06/RW.07 Sumber Banjarsari Surakarta

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 10 April 2015



(Shinta Mahardhika)
NIM. C.100110008

MOTTO

Dan sesungguhnya akan Kami berikan cobaan kepada kalian, dengan sedikit ketakutan, kelaparan, kekurangan harta, jiwa dan buah-buahan. Dan berikanlah berita gembira kepada orang-orang yang sabar.

(Al-Qur'an Al-Baqarah:155)

Perjuangan tidak akan tercapai tanpa suatu pengorbanan, tetapi pengorbanan adalah pengalaman untuk mencapai suatu tujuan yang harus dijalani dengan hati yang tabah, sabar, tawakal disamping ketekunan serta doa yang tiada henti.

Dalam menuntut ilmu hendaklah diniatkan untuk mensyukuri atas kenikmatan akal dan kesehatan badan, bukan untuk mencari popularitas dan harta

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. ALLAH SWT yang selalu melimpahkan segala Rahmat dan Barokah-NYA.
2. Bapak dan Mamah tercinta, orang tua yang luar biasa, terimakasih atas segala kasih sayang, doa, perhatian, harapan dukungan dan motivasi yang telah kalian berikan kepada penulis selama ini yang tidak ternilai harganya.
3. Masku Gita Marhendra, Mbakku Ipar Mbak Ari Sulistyowati yang kusayangi dan selalu memberikan motivasi, memberikan saran dan masukan di dalam penulisan skripsi ini.
4. Adikku Kresna Pawestri yang kusayangi, yang selalu menemani penulis dalam pencarian data, wawancara dan selalu menghiburku..
5. Dody Agung Dwi Atmaja yang selalu mendukungku dalam segala hal, selalu bersamaku di kala sedih maupun senang, dan memberiku motivasi di dalam penulisan skripsi ini.
6. Sahabatku Luluk, Onah, Mbak Yesyy, Alifa, Riqma, Jesy, Mutiara, Intan Ayu, Ratih Puji, Umar, Yudha, Petty, dan Riana semoga kita dapat bertemu di lain kesempatan.
7. Teman-Teman Fakultas Hukum Angkatan 2011.

ABSTRAK

Shinta Mahardhika. NIM C 100110008. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DENGAN LELANG BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI SURAKARTA (Studi Pada Kutipan Risalah Lelang No. 532/2014 Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta).Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta 2015.

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat. Di dalam peralihan hak atas tanah khususnya jual beli dengan lelang maka haruslah dilakukan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Penulisan hukum ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Teknik pengumpulan data yaitu melalui studi dokumen (*Library Research*), baik buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen dan wawancara (*interview*) kepada responden yang terkait. Analisis Data menggunakan teknik analisis interaktif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian dan Pembahasan yaitu, *Pertama*, Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang yang terdiri dari tahap-tahap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang meliputi pengecekan atau pencocokan sertifikat jaminan lelang dengan buku tanah, roya atau penghapusan hak tanggungan yang melekat dan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dengan adanya Risalah Lelang.*Kedua*, Adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Jaminan tersebut meliputi kepastian hukum subyek dan obyek kepemilikan hak atas tanah serta jaminan kepastian peralihan hak atas tanah ke atas nama pemenang lelang.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Lelang, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Kantor Pertanahan Surakarta.

ABSTRACT

Shinta Mahardhika. NIM. C 100110008. JURIDICAL REVIEW OF TRANSITION OF LAND FOR SALE BY AUCTION UNDER GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997 ON Surakarta (Studies in Auction No. 532/2014 Quotes in Minutes Land Office Surakarta). Fakultas Law University of Muhammadiyah Surakarta in 2015.

The land has a very important role for the community as a place where development and people's livelihood. In the transition of land rights, especially of sale with the auction to be conducted land registration based on Government Regulation No. 24 of 1997 which aims to guarantee legal certainty. Legal writing is included in the normative law research that is descriptive. Source of data used are secondary data. Namely data collection techniques through the study of documents (*Library Research*), good books, legislation, documents and interviews (*interview*) related to the respondent. Data analysis using the technique of interactive analysis with a qualitative approach. Results of research and discussion, namely, *first*, implementation of transitional registration of land rights for sale with auction comprising the steps of transitional registration of land rights for sale with auction includes checking or matching guarantee certificate auction with the land book, Royalty or removal of rights dependents attached and registration of the transfer of land rights to the Minutes of the Auction. *Second, the* existence of legal certainty for the auction winner in carrying out registration of transfer of rights over the land in the Land Office Surakarta. The guarantee covers the legal certainty of subject and object ownership rights to land and transition certainty of land rights to the name of the winning bidder.

Keywords: Transition Landrights, Auction, Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, Rule of Law, the Land Office of Surakarta.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Syukur Alhamdulillah senantiasa penulis haturkan ke hadirat Allah SWT atas segala nikmat kekuatan, kelancaran dan keteguhan hati, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan hukum ini. Penulisan hukum yang berjudul: **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DENGAN LELANG BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI SURAKARTA**(Studi Pada Kutipan Risalah Lelang No. 532 Tahun 2014 di Kantor Pertanahan Kota Surakarta) merupakan cerminan dari tujuan dan maksud penulis untuk mengetahui cara Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli dengan lelang.

Skripsi ini disusun guna memenuhi sebagai persyaratan untuk mencapai derajat sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan bukan hanya atas usaha dan doa dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut membantu menyelesaikan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan tulus ikhlas, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H.,M.Hum, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Darsono, S.H.,M.H selaku Pembimbing Skripsi 1 yang selalu memberikan bimbingan dan petunjuk dan saran kepada penulis dalam penulisan skripsi ini tanpa memandang ruang dan waktu.

3. Bapak Shalman Alfarizy, S.H.,M.Kn selaku Pembimbing Skripsi 2 yang telah memberikan kemudahan, masukan, dan koreksi sehingga penulis dapat menyelesaikannya.
4. Bapak Dr. Aidul Fitriadi, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberikan arahan bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan studinya tepat waktu.
5. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas segalanya.

Semoga amal kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis menjadi amal ibadah serta mendapatkan balasan dan pahala dari Allah SWT. Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis mengucapkan terima kasih atas selesainya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat berguna dan menjadi sambungan ilmu pengetahuan bagi kehidupan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 13 April 2015

Penulis



Shinta Mahardhika

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Kerangka Pemikiran	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah	16
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	17
2. Objek Peralihan Hak atas Tanah.....	18
3. Peralihan Hak dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	19
B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	20
1. Pengertian Jual-Beli dalam Perundang-undangan	20
2. Pengertian Jual Beli Tanah	22
3. Prinsip-prinsip dalam Jual-Beli Tanah	28
C. Tinjauan Umum tentang Lelang Tanah	30
1. Pengertian Lelang secara Umum	30
2. Jenis-Jenis Lelang	32
3. Prosedur Pelelangan.....	33
4. Pengertian Mengenai Lelang Tanah	34
D. Tinjauan Umum tentang Kredit dan Perjanjian Kredit.....	35
1. Pengertian Kredit Secara Umum	35
2. Pengertian Perjanjian Kredit	37
3. Jaminan dalam Perjanjian Kredit.....	39
4. Pengikatan Kredit dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	40
E. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan.....	41
1. Pengertian Hak Tanggungan	41

	2. Asas-asas Hak Tanggungan.....	41
	3. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan	42
	4. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan	42
	F. Tinjauan Umum tentang Kepastian Hukum	43
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
	A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli dengan Lelang Berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kota Surakarta	45
	1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Surakarta	45
	2. Uraian Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Risalah Lelang No. 532 Tahun 2014	50
	3. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli dengan Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Surakarta	55
	B. Kepastian Hukum bagi Pemegang Risalah Lelang dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli dengan Lelang Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997	78
BAB IV	PENUTUP	90
	A. Simpulan	90
	B. Saran	91

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN