

# Pertemuan\_13

## Lelang & Waris

FX.Sumarja

## **B. Pemeliharaan data karena lelang**

- Peralihan hak melalui lelang, hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, baik dalam lelang eksekusi maupun lelang sukarela.
- Lelang eksekusi meliputi lelang putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara.

- Lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas obyek yang akan dilelang.
- Dalam lelang sukarela pihak penjual adalah yang berhak atas obyek lelang. Tidak demikian halnya dengan lelang eksekusi. Dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan misalnya, yang memindahkan haknya adalah kreditor pemegang HT.

# Pelaksana Lelang

- Lelang eksekusi oleh Kantor Lelang Negara.
- Lelang sukarela oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta
- Jika oleh suatu Balai Lelang Swasta, penyelenggaraannya wajib dilakukan di hadapan Pejabat dari Kantor Lelang Negara. Risalah lelang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang Negara yang menghadiri lelang yang bersangkutan.

## ***Surat Keterangan Tanah Untuk Lelang***

- Untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek-nya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam lelang eksekusi atau sukarela Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

- Kepala Kantor Pertanahan wajib mengeluarkan keterangan yang diminta selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Lelang.
- Surat keterangan yang diminta harus tetap diterbitkan, walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.

## ***Penolakan Lelang Oleh Kantor Lelang***

- Tanah sudah didaftar atau Hak Milik Atas Rumah Susun;
  - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi.
  - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

- Tanah belum didaftar, kpdnya tidak disampaikan:
  - 1) surat bukti hak sebagai yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah, atau
  - 2) surat keterangan dari Kantor Pertanahan, bahwa tanah tsb belum bersertipikat, atau
  - 3) surat keterangan dari pemegang hak untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, yang dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan, atau
- Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang, berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

#### ***4. Pendaftaran peralihan karena Lelang***

Oleh Kepala Kantor Lelang kepada Kepala Kantor Pertanahan, disampaikan:

- 1) Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- 2) sertipikat asli tanah yang dilelang itu, atau
- 3) jika sertipikat tidak ada, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertipikat tersebut; atau

- 4) jika bidang tanah yang bersangkutan belum didaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 (1) PP 24/1997;
- 5) bukti identitas pembeli lelang;
- 6) bukti pelunasan harga pembelian;
- 7) bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan dalam hal bea tersebut terutang;
- 8) bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

- Pendaftaran pemindahan haknya karena sita lelang dan hak tanggungan dilakukan setelah menghapus catatan adanya sita dan hak tanggungan yang semula membebani hak yang dilelang.

## ***Pendaftaran peralihan karena lelang yang dimenangkan oleh Bank Pemerintah***

- Utk mengamankan pelunasan piutangnya, khusus bagi Bank Pemerintah yang menang lelang, dimungkinkan untuk meminta agar peralihannya tidak didaftar atas namanya, melainkan atas nama pembeli akhir yang namanya akan ditunjuk kemudian oleh Bank bersangkutan.

Untuk keperluan pendaftarannya:

- Dalam risalah lelang perlu dicantumkan, bahwa di dalam pembelian lelang itu Bank bertindak untuk pembeli yang belum disebut namanya (dalam hal ini Bank dinyatakan bertindak “*voor een nog niet benoemde meester*”);
- Nama pembeli serta identitasnya kemudian dinyatakan di dalam surat pernyataan oleh atau atas nama Direksi Bank yang bersangkutan;

- Permohonan pendaftaran peralihannya harus diajukan oleh pembeli yang ditunjuk oleh Bank tersebut, selambat-lambatnya 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pelaksanaan lelang.
- Apabila penetapan waktu tersebut dilanggar, pendaftarannya kepada pembeli hanya dapat dilakukan berdasarkan akta jual-beli antar pemenang lelang dan pembeli itu, sesudah peralihan haknya dicatat lebih dulu atas nama Bank.

## C. Pemeliharaan data karen warisan

- Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia.
- Pasal 61 ayat (3) PP 24/1997 yang membebaskan pembayaran biaya pendaftaran peralihan haknya bilamana dilakukan dalam waktu 6 bulan sesudah tanggal meninggalnya pewaris.

# Surat tanda bukti sebagai ahliwaris

- Akta Keterangan Hak Waris, atau Surat Penetapan Ahliwaris, atau Surat Keterangan Ahliwaris.
- Surat tanda bukti sebagai ahliwaris, menurut Pasal 111 Permennag 3/1997 :
  - 1) Wasiat dari pewaris;
  - 2) Putusan Pengadilan;
  - 3) Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan;

- 4) Bagi WNI penduduk asli: surat keterangan ahliwaris yang dibuat oleh para ahliwaris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- 5) Bagi WNI keturunan Tionghwa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris;
- 6) Bagi WNI keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

## ***2. Pendaftaran waris***

- Untuk bidang tanah yang sudah didaftar dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan:
  1. *sertipikat hak yang bersangkutan,*
  2. *surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya, dan*
  3. *surat tanda bukti sebagai ahliwaris.*

- *Sekian, Terima Kasih*