

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peran amat penting karena tanah diperlukan bagi manusia untuk berbagai macam kepentingan kehidupan seperti untuk tempat tinggal, bertani, berusaha dan lain sebagainya. Disamping itu, tanah juga mendukung berbagai vegetasi alam terutama hutan, yang hasilnya sangat berguna bagi manusia dan hewan. Selain itu tanah juga mengandung bahan tambang yang berupa mineral, minyak bumi dan sebagainya yang semuanya itu dibutuhkan manusia. Kebijakan pembangunan bidang pertanahan di Indonesia pada intinya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “ Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 sebagai payung yuridis diikuti dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Tingginya dinamika perkembangan kehidupan manusia menyebabkan tingginya permintaan terhadap tanah. Persediaan tanah yang terbatas dan relatif tetap, akan menimbulkan berbagai masalah dalam penggunaannya. Pada sisi lain manusia yang senantiasa membutuhkan tanah semakin bertambah. Masalah-masalah yang timbul sebagai akibat kebutuhan akan tanah yang meningkat tersebut, bukan hanya yang berkaitan dengan masalah kepemilikan dan penguasaannya. Hal ini akan menimbulkan keresahan dan ketegangan dalam masyarakat yang dapat menghambat pembangunan selanjutnya. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah oleh pemerintah di dalam masyarakat.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, maka dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan : “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.<sup>1</sup> Ketentuan itu ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang menghendaki adanya kepastian mengenai:<sup>2</sup>

1. Hak atas tanah; apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Tanah*, Jambatan, Jakarta, 1988, hal 11, dalam <http://www.repository.usu.ac.id>, diakses 17 Januari 2017.

<sup>2</sup>Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 80, dalam <http://www.repository.usu.ac.id>, diakses 17 Januari 2017

2. Siapa yang mempunyai tanahnya; hal ini penting sekali karena perbuatan perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut hanyalah sah jika dilakukan oleh pemegang haknya.
3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasnya, hal ini sangat penting untuk pencegahan sengketa.
4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut, supaya lebih mudah mengetahui wewenang-wewenang apa saja, serta kewajibannya pemegang hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah, termasuk pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik maupun data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan. Namun untuk tanah-tanah yang demikian belum di keluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Hal ini ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis dan pendaftaran tanah sporadik yang keduanya sangat penting dalam pelaksanaannya. Disamping pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia – Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jambatan, Jakarta, 2002. hal. 555.

meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat prolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Namun demikian pendaftaran tanah secara sporadik tidak kalah pentingnya guna menunjang penyelenggaraan pendaftaran tanah secara umum terlebih pendaftaran tanah secara individual. Pendaftaran tanah secara individual akan sangat membantu pemerintah dalam rangka menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah karena pendaftaran tanah secara individual prakarsanya datang dari pemohon pendaftaran tanah dengan biaya secara mandiri. Pendaftaran tanah secara individual akan dapat meringankan beban pemerintah dalam rangka menghimpun data dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah karena pemerintah tidak perlu mengeluarkan biaya dan perencanaan yang sistematis yang memakan waktu lama untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Meningkatnya kebutuhan akan kepastian hukum di bidang pertanahan menyebabkan pendaftaran tanah secara individualpun meningkat. Hubungan hukum yang terjadi di dalam masyarakat untuk berbagai

kepentingan, seperti jual beli, sewa menyewa, perdagangan, perindustrian yang memerlukan penyediaan tanah yang mempunyai jaminan kepastian hukum yang kuat semakin mendorong meningkatnya pendaftaran tanah secara individual. Masyarakat dengan kesadaran sendiri secara individu mendaftarkan tanahnya agar mempunyai kepastian hukum untuk dapat dipergunakan dalam berbagai hubungan hukum disamping dengan didaftarkannya tanah kedudukan hukum pemilik terhadap tanah yang bersangkutan semakin kuat untuk menghindari timbulnya sengketa di kemudian hari.

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.

Beralihnya hak atas tanah karena dialihkan, pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan akta yang akan dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Tujuan dari pendaftaran itu sendiri adalah untuk menjamin kepastian hukum baik objek maupun subjek dari peralihan hak tersebut. Oleh karenanya maka setiap peralihan hak atau perbuatan yang bermaksud mengalihkan hak selain wajib didaftarkan, maka aktanya juga harus dibuat oleh Pejabat yang ditunjuk. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menentukan bahwa: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang dibentuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut: Pejabat ) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".

Di Kabupaten Pekalongan, dengan semakin meningkatnya perkembangan pembangunan Kabupaten Pekalongan semakin tinggi pula hubungan hukum yang terjadi di dalam masyarakatnya yang memerlukan penggunaan tanah untuk berbagai kepentingan, seperti pembangunan perumahan, industri, maupun perdagangan, sehingga banyak pula terjadi peralihan hak atas tanah, khususnya Hak Milik atas tanah.

Salah satu bentuk peralihan Hak Milik atas tanah yaitu peralihan hak atas tanah karena 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.

Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat pelaksanaan lelang sangat berbeda dengan jenis pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan jenis-jenis lainnya. Yang dimaksud dengan lelang adalah setiap penjualan barang 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 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 32 yang menyatakan bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”

Peralihan Hak Milik atas tanah karena lelang tersebut menyebabkan terjadinya perubahan data yuridis dan kadang diikuti pula perubahan data fisik. Agar peralihan Hak Milik atas tanah karena lelang mempunyai kekuatan hukum maka perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan data yuridis dan atau data fisik tersebut harus dilakukan pendaftaran hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilakukannya lelang, Kepala Kantor Lelang mempunyai kewajiban untuk meminta keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dari Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan kemudian menyampaikan keterangan tersebut kepada Kepala Kantor Lelang dalam waktu 5 (lima) hari sejak permintaan tersebut diterima. Keterangan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek tanahnya, sehingga pejabat lelang akan mempunyai keyakinan untuk melelang tanah tersebut.

Prakteknya, pada lelang eksekutorial hak atas tanah akan sering sekali timbul permasalahan, dimana si tereksekusi akan menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang. Namun, hal tersebut tidak menjadi halangan untuk dilakukannya lelang. Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekutorial, maka bukti untuk pendaftaran tanah tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang berisi tentang alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut kepada pembeli lelang. Dalam hal tanah yang menjadi obyek lelang tersebut belum terdaftar, maka dokumen yang digunakan sehubungan dengan pendaftaran peralihan hak tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan tentang penguasaan hak atas tanah, dan surat keterangan mengenai tanah tersebut.

Masyarakat Kabupaten Pekalongan banyak yang menjaminkan tanahnya kepada bank untuk kepentingan pinjaman uang atau kredit. Kemampuan masyarakat dalam melunasi kredit pada bank sangat berpengaruh terhadap kelancaran pelunasan kredit bank. Tidak jarang karena suatu sebab debitur tidak dapat melunasi hutang pada bank. Jika debitur tidak dapat melunasi hutangnya maka bank dapat melelang tanah yang dijaminkan tersebut. Di Kabupaten Pekalongan banyak tanah-tanah yang dilelang pihak bank karena debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada bank. Pada jual beli tanah karena lelang tersebut maka peralihan hak atas tanahnya harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan

Berdasarkan uraian tentang pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut penulis bermaksud mengadakan penelitian guna menyusun skripsi dengan judul : “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan)”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pokok permasalahan di atas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang hak atas tanah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Pekalongan?
2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan?

3. Apa hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang dan bagaimana cara mengatasinya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian pada dasarnya untuk menemukan jawaban terhadap permasalahan yang telah dirumuskan, sehingga tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang hak atas tanah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Pekalongan
2. Untuk mengetahui pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan
3. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang dan cara mengatasinya

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Sebagai sarana kajian dan pengembangan teori-teori dan ilmu hukum yang berlaku khususnya hukum pertanahan terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang.
  - b. Sebagai bahan kepustakaan sebagai bahan referensi keilmuan di bidang hukum peralihan hak atas tanah.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Sebagai salah satu acuan bagi petugas pendaftaran tanah.

b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan dalam penanganan masalah pendaftaran tanah karena lelang.

3. Kegunaan kebijakan

Sebagai bahan pertimbangan dan acuan untuk mengambil keputusan dan langkah-langkah yang tepat terkait peralihan hak atas tanah karena proses lelang.

### **E. Kerangka Konseptual**

Untuk memberikan pemahaman tentang pokok permasalahan dalam obyek penelitian maka diberikan pengertian-pengertian sebagai berikut:

1. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan.<sup>4</sup>

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan teratur menurut dan berdasarkan ketentuan peraturan pemerintah, berupa pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan bagian bangunan tertentu yang ada dalam suatu wilayah desa, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya (Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

---

<sup>4</sup>Nurdin Usman, *konteks Implementasi Berbasis Kurikulum, 2002* , hal. 70

### 3. Hak Atas Tanah

Secara umum, istilah Hak dapat diartikan sebagai wewenang yang diberikan oleh peraturan perundangan atas sesuatu untuk menguasainya secara penuh, jika hal itu berkaitan dengan tanah, itu berarti Hak atas tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria menegaskan bahwa hubungan Bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah hubungan yang abadi, artinya dalam keadaan apapun hubungan itu tetaplah exist<sup>5</sup>

### 4. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.<sup>6</sup>

### 5. Lelang

Lelang adalah penjualan barang yg terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yg semakin meningkat atau

---

<sup>5</sup>Website, *Hak Atas Tanah*, hatah.blogspot.com, diakses 26 Januari 2017.

<sup>6</sup>Nuryati Istiyana, *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli*, 2007, hal. 54.

menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>7</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan bekerjanya hukum dalam masyarakat dalam penelitian ini. Penelitian ini hendak mengkaji pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang bersifat pendeskripsian terhadap permasalahan dalam objek penelitian. Hasil penelitian setelah melalui analisis kemudian dideskripsikan dengan uraian menggunakan bahasa prosa dalam laporan penelitian berbentuk skripsi.

Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan. Penelitian ini juga membahas permasalahan yang timbul dari adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang dan cara mengatasinya.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

---

<sup>7</sup> Whimbo Pitoyo, *Strategi Jitu Memenangkan Perkara Perdata dalam Praktik Peradilan*, Visimedia, Jakarta, 2012, hal.179

Sumber data penelitian ini meliputi sumber data primer dan sumber data sekunder sebagai berikut:

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara dan observasi terlibat (*participant observation*). Data primer penelitian ini adalah hasil wawancara mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan..

b. Data sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.<sup>8</sup>Data sekunder yaitu data yang berasal dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan norma-norma hukum yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan dalam penelitian. Data sekunder penelitian ini dibagi menjadi :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat atau bahan hukum pokok. Bahan hukum primer penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>8</sup>Ronny Hanitijo Soemitro.*Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 10.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu sumber data pendukung yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dikaji meliputi : buku-buku/literatur yang berhubungan dengan masalah yang diangkat penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pelengkap bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer. Bahan hukum tersier berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Adapun bahan hukum tersier penelitian ini berupa berkas-berkas maupun dokumen yang berhubungan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber data penelitian.

- a. Data primer, pengumpulan data primer dilakukan lewat wawancara. Wawancara pada dasarnya merupakan upaya menggali data dan informasi dengan melakukan tanya jawab dengan informan. Adapun informan penelitian ini yaitu:
  - a) Pejabat dan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan sebanyak 2 (dua) orang
  - b) Notaris sebanyak 1 (satu) orang.
  - c) Masyarakat pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang sebanyak 2 (dua) orang.
- b. Data sekunder, pengumpulan data sekunder dilakukan dengan :
  - 1) Studi kepustakaan, yaitu penelaahan kepustakaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi secara lengkap serta

untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.<sup>9</sup> Penulis melakukan penelaahan terhadap berbagai buku dan literatur.

- 2) Studi dokumen (bahan pustaka), yaitu merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.<sup>10</sup> Penulis melakukan penelaahan terhadap dokumen, khususnya dokumen atau berkas dokumen pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini terdiri dari empat bab dan masing-masing terdiri dari beberapa sub bab sebagai berikut:

BAB I berisi Pendahuluan, yang terdiri beberapa sub bab, meliputi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.

Bab II berisi Tinjauan Pustaka, yang terdiri beberapa sub bab, yaitu Tanah dan Fungsinya Bagi Manusia, Hak Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam, Macam-macam Peralihan Hak, Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang, Pengertian Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.

BAB III berisi Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang terdiri dari beberapa sub bab, yaitu pelaksanaan lelang hak atas tanah di Kantor

---

<sup>9</sup>P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997, hal. 109.

<sup>10</sup>Soerjono Soekanto.1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia,Jakarta, hal. 21.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Pekalongan, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, dan Hambatan yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang Serta Cara Mengatasinya.

.BAB IV berisi Penutup yang terdiri dari beberapa sub bab, yaitu  
Simpulan dan Saran