

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang telah 4 (empat) kali diamandemen (selanjutnya disebut UUD 1945) mengatur bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Rumusan Ayat (3) Pasal tersebut termasuk salah satu ketentuan yang tidak mengalami amandemen.

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai kedudukan yang sangat penting. Hal ini disebabkan hampir seluruh aspek kehidupannya terutama bagi bangsa Indonesia tidak dapat terlepas dari keberadaan mempunyai fungsi sosial dan *Capital asset*.<sup>1</sup> Fungsi sosial diatur didalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam penjelasan UUPA mengatur bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga

---

<sup>1</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/menyoal-makna-fungsi-sosial-dan-kepentingan-umum-yang-melekat-pada-tanah-lt614ec9f6a9e6e>

bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. *Capital Asset* berarti bahwa tanah menjadi objek modal dalam transaksi ekonomi dan pembangunan yang dilaksanakan pemerintah dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, baik untuk prasarana maupun sarana memerlukan tanah.

Manusia semakin lama jumlahnya semakin meningkat, sehingga kebutuhan manusia akan tanah juga semakin meningkat yang menyebabkan terbatasnya persediaan akan tanah dan harga tanah semakin tinggi, karena saat ini tanah di satu pihak tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan berharga dilain pihak tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Ketimpangan akan ketersediaan tanah ini juga tidak jarang menjadi pemicu antara warga masyarakat terutama dalam hal kepemilikan. Dengan demikian untuk menghindari terjadinya konflik Negara perlu memfasilitasi suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk memberikan perlindungan hukum serta jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah.

Meningkatnya kebutuhan akan kepastian hukum di bidang pertanahan menyebabkan pendaftaran tanah secara individual pun 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 di samping dengan didaftarkannya tanah kedudukan hukum pemilik terhadap tanah yang bersangkutan semakin kuat untuk menghindari timbulnya sengketa di kemudian hari. Di Indonesia hingga April 2025, terdapat 121.728.816 bidang tanah di seluruh Indonesia yang telah terdaftar, dan dari jumlah tersebut, 95.944.121 bidang di antaranya sudah bersertipikat, dan semuanya menggunakan format digital. Luas total daratan Indonesia mencapai 190.456.900 hektar, dengan 120.743.441,71 hektar (70%) merupakan kawasan hutan, dan sisanya sekitar 69.683.448,29 hektar (30%) adalah kawasan budidaya.<sup>2</sup>

Secara lebih spesifik pada masa sekarang ini ada tiga masalah pokok yang dihadapi oleh pemerintah yang tentunya juga akan turut memengaruhi penegakan hukum di bidang pertanahan, yaitu pembuatan peraturan pelaksanaan, penyesuaian kembali isi peraturan-peraturan tertentu di bidang

---

<sup>2</sup> <https://pekaaksara.com/12909/hingga-april-2025-ratusan-juta-bidang-tanah-di-indonesia-terdaftar-dan-bersertifikat-elektronik/#:~:text=PADANG%2C%20pekaaksara.com%20%E2%80%94%20Pemerintah%20terus%20memperkuat%20kepastian,bersertifikat%2C%20dan%20seluruhnya%20telah%20menggunakan%20format%20digital>

agraria, dan pelaksanaan proses pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan.<sup>3</sup>

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu peralihan hak atas tanah karena lelang. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disingkat PMK No.122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Lelang), bahwa:

---

<sup>3</sup> Farida Patittingi, *Penegakan Hukum Di Bidang Pertanahan Suatu Tinjauan Teoretik*, Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa, Volume 16 Nomor 4, Umithoha Ukhuwah Grafika, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2008, Hal. 343.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan Ke-2, Kencana, Jakarta, 2011, hal. 2.

“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.

Lelang atas tanah dapat terjadi antara lain karena pemilik tanah tidak dapat melunasi hutangnya dengan jaminan tanah. Pada peralihan hak atas tanah karena lelang, mulanya tanah dilakukan jual beli melalui lelang, setelah objek lelang tersebut telah terjual maka pemenang lelang melakukan kewajiban-kewajibannya sebagai pemenang lelang. Pemenang lelang juga berhak mengambil alih aset atau objek lelang yang telah ia beli yang dapat dibuktikan dengan akta Risalah Lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat pelaksanaan lelang sangat berbeda dengan jenis pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan peralihan lainnya. Setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah lelang haruslah dibuktikan dengan suatu bukti peralihan hak melalui lelang, bukti peralihan hak tersebut dituangkan dalam suatu risalah lelang.

Setelah objek lelang terjual dan pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang maka secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya dengan adanya risalah lelang serta sepenuhnya menjadi pemilik dan berhak untuk menguasai dan menikmati barangnya, pemenang lelang dapat meminta penyerahan barang

secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan, serta mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru.<sup>5</sup>

Namun praktiknya benda tak bergerak seperti tanah sering mengalami permasalahan dalam peralihan haknya. Sama dengan praktiknya, peralihan hak secara lelang tidak selalu berfungsi dengan baik, karena adanya kendala dalam pelaksanaannya, salah satunya saat pemenang lelang tidak dapat menikmati haknya atas objek lelang karena adanya gugatan atas eksekusi objek hak tanggungan berupa gugatan perlawanan maupun gugatan kepada pemenang lelang, sehingga eksekusi objek lelang hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. permasalahanpun terjadi ketika pemenang lelang hendak melakukan balik nama pada objek hak tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang, pihak Debitor tersebut memohon kepada Kantor pertanahan untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak milik objek lelang.

Dalam berbagai kasus sengketa tanah sering diikuti dengan pemblokiran sertipikat oleh pihak berkepentingan, baik oleh perorangan, badan hukum, maupun pemerintah. Pemblokiran dilakukan dengan pertimbangan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan mendapat perlindungan hukum. Pemblokiran sertifikat hak

---

<sup>5</sup> Roulina Lingga dan Gunawan Widjaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Sehingga Balik Nama Tidak Dapat Diproses*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Volume 1 Nomor 1, 2021, Hal.263.

tanggungannya artinya pemohon meminta agar Kantor Pertanahan tidak mengizinkan dilakukannya tindakan hukum apapun terhadap sertifikat tersebut. Dengan demikian, sertifikat hak tanggungan tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun sehingga pemenang lelang tidak dapat melakukan balik nama maupun menguasai objek lelang sampai blokir tersebut dihapus.

Pemblokiran ini biasanya muncul karena pemilik barang yang merasa tidak puas atau dirugikan dengan adanya pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL), sehingga melakukan upaya hukum berupa gugatan atau perlawanan ke Pengadilan. Upaya hukum ini biasanya dibarengi dengan melakukan permohonan ke Kantor Pertanahan agar sertifikat atas objek yang masih dalam penyelesaian perkaranya di Pengadilan tersebut tetap dalam status *quo* sampai dengan perkara tersebut berakhir dan memiliki kekuatan hukum tetap.

Dalam sebuah kasus di mana pemenang lelang mendapatkan gugatan dari Debitor atas objek lelang yang diperolehnya berdasarkan kutipan risalah lelang nomor: 77/72/2018 tanggal 06-03-2018 (enam Maret dua ribu delapan belas) serta telah memperoleh kelengkapan berkas lainnya sebagai syarat peralihan nama atas lelang tetapi tidak dapat melaksanakan proses peralihannya dikarenakan pada sistem Kantor Pertanahan terdapat riwayat kasus, yang mana kasus tersebut telah mempunyai Putusan Pengadilan

Negeri Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Mks tanggal 13 Agustus 2019 dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 379/PDT/2019/PT mks tanggal 14 Juli 2020, yang telah memutuskan pemenang lelang sebagai pemegang hak yang sah.

Mengingat dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang menyatakan Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, atas dasar pelaksanaan lelang tersebut seharusnya pemenang lelang dalam melakukan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang cukup berpedoman pada PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 41 ayat (5) terkait pemindahan hak dengan lelang mengatur:

Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1. sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau  
2. dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau  
3 jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian

Pada kasus tersebut pemenang lelang telah memperoleh Risalah Lelang pada tanggal 06 Maret 2018, Putusan Pengadilan Negeri tanggal 13 Agustus 2019 serta Putusan Pengadilan Tinggi tanggal 14 Juli 2020, tetapi dalam praktiknya Kantor Pertanahan sebagai instansi yang berwenang melakukan pencatatan blokir tidak melaksanakan ketentuan Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita (selanjutnya disebut Permen No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita).<sup>6</sup>

Dari uraian di atas penulis melihat ada ketidaksesuaian antara implementasi blokir sertipikat di Kantor Pertanahan dengan peraturan pencatatan blokir di mana pada sebuah kasus yang telah melewati batas jangka waktu blokir yaitu selama 30 (tiga puluh) hari dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan adanya putusan Pengadilan Negeri dan putusan Pengadilan Tinggi, serta Risalah Lelang tetapi masih mempunyai

---

<sup>6</sup> (1) Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum, hapus apabila:

- a. jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13;
- b. pihak yang memohon pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir;
- c. Kepala Kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir; atau
- d. ada perintah Pengadilan berupa putusan atau penetapan.

(2) Dalam hal catatan blokir diperpanjang atas perintah Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) maka catatan blokir dapat dihapus apabila ada perintah Pengadilan berupa putusan atau penetapan.

(3) Permohonan penghapusan catatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disampaikan.

riwayat blokir yang belum dihapuskan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang dalam memperoleh haknya.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang diatas maka penulis mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi dasar Kantor Pertanahan tetap melakukan pemblokiran terhadap sertipikat yang telah memiliki Risalah Lelang?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang telah mempunyai kekuatan hukum atas objek lelang yang diblokir oleh Kantor Pertanahan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Pada intinya muatan tujuan penelitian adalah uraian arah yang hendak dicapai pada penelitian ini, adapun tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis dasar Kantor Pertanahan tetap melakukan pemblokiran terhadap sertipikat yang telah memiliki Risalah Lelang.
2. Untuk mengkaji bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang telah mempunyai kekuatan hukum dalam hal objek lelang yang diblokir oleh Kantor Pertanahan.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Selain mempunyai tujuan, penulisan ini juga mempunyai kegunaan atau manfaat untuk melengkapi tujuan penelitian, yaitu:

## 1. Manfaat teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan meningkatkan wawasan bidang keilmuan yang diteliti khususnya dibidang pertanahan terkait pembukaan blokir dan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena lelang;
- b. Sebagai bahan referensi untuk mengetahui, mengevaluasi dan menemukan solusi yang tepat dan benar dalam hal pendaftaran tanah dan penghapusan blokir.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah dalam menetapkan kebijakan yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanah lelang dan penghapusan blokir.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan sebagai tambahan pengetahuan dan bahan referensi bagi penelitian mengenai hak atas tanah dan berbagai permasalahannya.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat dalam hal pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dan memberikan solusi jika terdapat pencatatan blokir.

## **E. Orisinalitas Penelitian**

Tesis ini tanpa melakukan peniruan dari hasil penelitian orang lain, keaslian penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir

sama namun objeknya berbeda. Berdasarkan hasil dan penelusuran melalui internet yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa telah ada yang membahas pemblokiran sertipikat hak lelang:

1. Tesis, dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penelitian ini dilakukan oleh Edi Mulyanto, Mahasiswi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, pada tahun 2021. Penelitian ini menekankan pada kendala dan penyelesaian bagi pemegang hak atas tanah dalam hal adanya sertipikat blokir serta perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah dengan rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: 1). Mengapa sertipikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara? 2). Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara? 3). Bagaimana penanganan kasus pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kabupaten Banjarnegara? 4). Bagaimana kendala dan penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?

Penelitian ini menunjukkan bahwa Alasan sertipikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten

Banjarnegara. Pencatatan Blokir dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status *quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perubahan hukum atas tanah. 2) Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat, Negara patut melindungi pemegang Sertifikat Hak atas Tanah karena adanya itikad baik pemegang dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat. 3) Penangan kasus pemblokiran sertifikat yang tidak sesuai dengan Permen ATR/Ka. BPN Pertanahan 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita tidak hanya mengakibatkan kepastian hukum tidak terwujud. 4) Kendala dan penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara yang tidak dapat didaftarkan karena adanya pemblokiran.

2. Tesis, dengan judul Perlindungan Hukum Untuk Pemenang Lelang Hak Tanggungan Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo), Penelitian ini dilakukan oleh Marliyanti Praja Kusuma, Mahasiswi Program Studi

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, pada tahun 2022. Penelitian ini menekankan pada perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dan kepastian hukum pemenang lelang dalam hal peralihan hak atas sertipikat yang diperoleh melalui lelang dengan rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: 1). Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah? dan 2). Bagaimana kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang hak tanggungan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam konstruksi kepastian hukum?

Penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilakukan meskipun perolehan objek lelang berupa objek hak tanggungan sesuai prosedural dan dinyatakan sah secara hukum tetapi untuk syarat administrasi di Kantor Pertanahan belum bias karena status *quo* atau pembekuan di Pengadilan serta kedudukan hukum bagi pemenang lelang dianggap kurang mendukung untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat bagi pemegang hak atas tanah.

3. Tesis, dengan judul Implementasi Pencatatan Blokir Sertipikat atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang), penelitian ini dilakukan oleh Andri Anata Lubis, mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, pada tahun 2022. Penelitian ini menekankan mengenai cara pengajuan permohonan blokir dan akibat hukum pencatatan blokir terhadap sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: 1. Bagaimana tata cara prosedur pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan 2. Bagaimana akibat hukum pencatatan blokir terhadap sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?

Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa permohonan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah pada Kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang dilakukan secara manual dengan terlebih dahulu dilakukan pengkajian oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa paling lama 3 (tiga) hari kerja. Terhadap penyelesaian permohonan blokir tersebut diberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut. Akibat Hukum terhadap hak atas tanah yang terdapat catatan blokir untuk sementara waktu tidak dapat dilakukan kegiatan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan ketiga judul dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan penulis bahas pada penelitian ini. Perbedaan yang sangat mendasar yaitu mengenai permasalahan yang akan diteliti, ketiga penelitian tersebut lebih menekankan pada pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang dan pemegang hak atas sertipikat yang diblokir dan akibat hukum atas sertipikat yang diblokir. Oleh sebab itu, walaupun karya ilmiah tersebut di atas juga membahas mengenai sertipikat yang diblokir, tetapi terdapat perbedaan yang sangat mendasar dengan masalah yang akan penulis bahas dalam penelitian ini yang lebih menekankan pada pembahasan mengenai Administrasi serta prosedur-prosedur mulai dari pelaksanaan lelang, pendaftaran tanah dan upaya-upaya yang perlu dilakukan oleh pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat yang diblokir terutama bagi pemegang hak lelang yang telah memiliki risalah lelang serta Putusan Pengadilan.

#### **Matriks Keaslian Penelitian Tesis**

Nama Penulis	: Edi Mulyanto
Judul Tulisan	: Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara
Kategori	: Tesis
Tahun	: 2021

Perguruan Tinggi : Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang		
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengapa sertifikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?</li> <li>2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?</li> <li>3. Bagaimana penanganan kasus pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kabupaten Banjarnegara?</li> <li>4. Bagaimana kendala dan penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa yang menjadi dasar Kantor Pertanahan tetap melakukan pemblokiran terhadap sertipikat yang telah memiliki Risalah Lelang?</li> <li>2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang telah mempunyai kekuatan hukum atas objek lelang yang diblokir oleh Kantor Pertanahan?</li> </ol>

Teori Pendukung : Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum dan Teori Keadilan	Teori Tujuan Hukum dan Teori Sistem Hukum
Metode Penelitian : Yuridis Sosiologis	Normatif
<p>Hasil &amp; Pembahasan: 1. Alasan sertipikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara; Pencatatan Blokir dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status <i>quo</i> (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perubahan hukum atas tanah.</p> <p>2. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat, Negara patut melindungi pemegang Sertifikat Hak atas Tanah karena adanya itikad baik pemegang dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang</p>	

<p>tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat.</p> <p>3. Penanganan kasus pemblokiran sertifikat yang tidak sesuai dengan Permen ATR/Kepala BPN 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita tidak hanya mengakibatkan kepastian hukum tidak terwujud.</p> <p>4. Kendala dan penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara yang tidak dapat didaftarkan karena adanya pemblokiran.</p>	
<p>DesainKebaruan : Tulisan/Kajian</p>	<p>Perbedaannya penulis mengkaji dan memfokuskan pada pembahasan mengenai Administrasi serta prosedur-prosedur mulai dari pelaksanaan lelang, pendaftaran tanah dan upaya-upaya yang perlu dilakukan oleh pemegang hak atas</p>

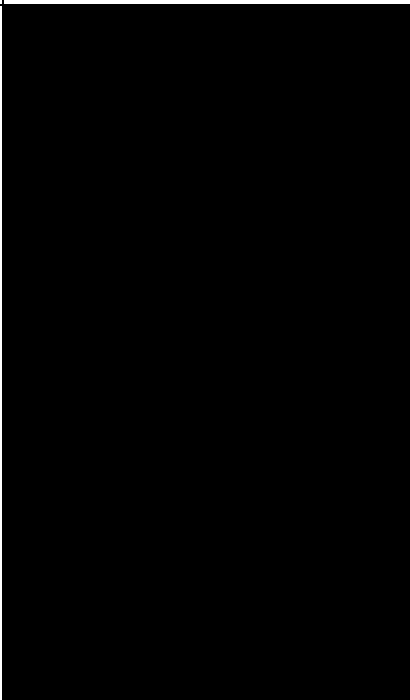
	tanah terhadap sertipikat yang diblokir terutama bagi pemegang hak lelang yang telah memiliki risalah lelang serta Putusan Pengadilan.
--	--

Nama Penulis	: Marliyanti Praja Kusuma	
Judul Tulisan	: Perlindungan Hukum Untuk Pemenang Lelang Hak Tanggungan Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2022	
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan:	<p>1. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?</p> <p>2. Bagaimana kedudukan hukum peralihan sertipikat hak atas tanah bagi pemenang lelang hak tanggungan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam konstruksi kepastian hukum?</p>	<p>1. Apa yang menjadi dasar Kantor Pertanahan tetap melakukan pemblokiran terhadap sertipikat yang telah memiliki Risalah Lelang?</p> <p>2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang</p>

	telah mempunyai kekuatan hukum atas objek lelang yang diblokir oleh Kantor Pertanahan?
Teori Pendukung : Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum	Teori Tujuan Hukum dan Teori Sistem Hukum
Metode Penelitian : Yuridis Normatif	Normatif
<p>Hasil &amp; Pembahasan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam peralihan sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilakukan meskipun perolehan objek lelang berupa objek hak tanggungan sesuai prosedural dan dinyatakan sah secara hukum tetapi untuk syarat administrasi di Kantor Pertanahan belum bisa karena status <i>quo</i> atau pembekuan di Pengadilan.</li> <li>2. Kedudukan hukum bagi pemenang lelang dianggap kurang mendukung untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat bagi pemegang hak atas tanah.</li> </ol>	

DesainKebaruan : Tulisan/Kajian	Perbedaannya penulis mengkaji dan memfokuskan pada pembahasan mengenai Administrasi serta prosedur-prosedur mulai dari pelaksanaan lelang, pendaftaran tanah dan upaya-upaya yang perlu dilakukan oleh pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat yang diblokir terutama bagi pemegang hak lelang yang telah memiliki risalah lelang serta Putusan Pengadilan.
------------------------------------	---

Nama Penulis : Andri Anata Lubis	
Judul Tulisan : Implementasi Pencatatan Blokir Sertipikat atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)	
Kategori : Tesis	
Tahun : 2022	
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	
Uraian Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan: 1. Bagaimana tata cara prosedur pencatatan blokir	1. Apa yang menjadi dasar Kantor Pertanahan tetap melakukan pemblokiran

<p>sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang</p> <p>2. Bagaimana akibat hukum pencatatan blokir terhadap sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?</p>	<p>terhadap sertipikat yang telah memiliki Risalah Lelang?</p> <p>2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang telah mempunyai kekuatan hukum atas objek lelang yang diblokir oleh Kantor Pertanahan?</p>
<p>Teori Pendukung : Teori Perlindungan Hukum, Teori Kewenangan dan Teori Kepastian Hukum</p>	<p>Teori Tujuan Hukum dan Teori Sistem Hukum</p>
<p>Metode Penelitian : Yuridis Empiris</p>	<p>Normatif</p>
<p>Hasil &amp; Pembahasan : 1. permohonan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah pada Kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang dilakukan secara manual dengan terlebih dahulu dilakukan pengkajian oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa paling lama 3 (tiga) hari kerja. Terhadap penyelesaian permohonan blokir tersebut</p>	

	<p>diberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut.</p> <p>2. Akibat Hukum terhadap hak atas tanah yang terdapat catatan blokir untuk sementara waktu tidak dapat dilakukan kegiatan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.</p>
<p>Desain Kebaruan : Tulisan/Kajian</p>	<p>Perbedaannya penulis mengkaji dan memfokuskan pada pembahasan mengenai Administrasi serta prosedur-prosedur mulai dari pelaksanaan lelang, pendaftaran tanah dan upaya-upaya yang perlu dilakukan oleh pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat yang diblokir terutama bagi pemegang hak lelang yang telah memiliki risalah lelang serta Putusan Pengadilan.</p>

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tentang Hukum Jaminan di Indonesia**

##### **1. Pengertian Jaminan dan Hukum Jaminan.**

Pada dasarnya, penggunaan istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktik perbankan istilah tersebut dibedakan. Kata jaminan mengandung arti kepercayaan atau keyakinan dari pihak atas kemampuan atau kesanggupan Debitor untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan istilah agunan diartikan sebagai barang atau benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah.<sup>7</sup>

Dalam UU Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, pada Pasal 1 angka (23), Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Ahmad Musadad, *Hukum Jaminan*, Cetakan Ke-1, Literasi Nusantara, Malang, 2020, Hal. 20.

<sup>8</sup> Sentosa Sembiring, *Himpunan Lengkap Undang-Undang Tentang Perbankan*, Cetakan Ke 2, Nuansa Aukia, Bandung, 2007, Hal. 62.

Dari beberapa pengertian tentang jaminan melairkan konsep jaminan sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada Kreditor;
2. Wujud jaminan dapat dinilai dengan uang (jaminan materiel);
3. Jaminan timbul karena perikatan antara Kreditor dengan Debitor.
4. Keyakinan Kreditor atas kesanggupan Debitor untuk melunasi utangnya.

Hukum jaminan menurut beberapa ahli seperti Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hukum jaminan mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjaminkan benda-benda yang dibeli sebagai jaminan. Peraturan tersebut diharuskan untuk meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi Lembaga kredit baik dari dalam maupun luar negeri. Adakalanya pemberian jaminan adalah benda yang dibeli menjadi jaminan dan menurut J. Satrio, hukum jaminan adalah peraturan yang mengatur jaminan piutang Kreditor terhadap Debitor.<sup>10</sup>

Dari beberapa pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dengan penerima jaminan dengan menjaminkan benda-benda sebagai jaminan. Secara umum hukum jaminan adalah benda yang

---

<sup>9</sup> Ahmad Musadad, *Op.Cit*, Hal. 21.

<sup>10</sup> *Ibid*, Hal.21

dijadikan tanggungan perjanjian utang piutang antara Kreditor dan Debitor.<sup>11</sup>

## **2. Hak Tanggungan.**

Dalam Pasal 1 angka (1) UUHT, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Salim H.S. hak tanggungan sebagai penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi Kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik, melainkan untuk dijual jika Debitor wanprestasi (cedera janji) dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagai pembayaran lunas utang Debitor.<sup>12</sup>

Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan atas tanah dapat meliputi atau tidak meliputi benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dengan demikian dapat dirumuskan unsur penting hak tanggungan sebagai berikut:<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid*, Hal. 22

<sup>12</sup> *Ibid*, Hal. 171

<sup>13</sup> *Ibid*

1. Adanya hak jaminan;
2. Hak dibebankan atas tanah;
3. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
4. Untuk pelunasan hutang tertentu
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditr lain.

Ciri-ciri hak tanggungan menurut Penjelasan UUHT:<sup>14</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya;
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Azas-azas dalam Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan;

---

<sup>14</sup> Hery Shietra, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, Cetakan ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, Hal. 25.

<sup>15</sup> Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Cetakan ke-2, Penerbit Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2022, Hal. 92.

2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari;
5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari;
6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir* ;
7. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada;
8. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang;
9. Hak Tanggungan mengikuti objek dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada;
10. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
11. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu;
12. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu;
13. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas);
14. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
15. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

### 3. Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi menurut M. Yahya Harahap adalah pelaksanaan secara paksa putusan Pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi) atau pihak tergugat tidak mau menjalankan secara sukarela. Eksekusi menurut R. Subekti adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.<sup>16</sup> Putusan yang berkuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yakni putusan yang tidak dilawan dengan upaya hukum seperti *verzet*, banding, dan kasasi yang dapat dieksekusi.<sup>17</sup>

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi. Eksekusi hak tanggungan ialah apabila debitor cidera janji, maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Lembaga jaminan atas tanah untuk menggantikan hipotek dan *credietverband* memberikan dampak

---

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi ke-2, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Hal. 2

<sup>17</sup><https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/eksekusi-hak-tanggungan-oleh-h-sarwohadi-s-h-m-h-28-1> diakses pada tanggal 29 Juni 2024

yang positif bagi perkembangan hukum jaminan. Dengan adanya UU Hak Tanggungan, Kreditor diberikan kemudahan dan keistimewaan, kepastian hukum di saat melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan.<sup>18</sup>

Terdapat tiga mekanisme eksekusi di dalam jaminan kebendaan yaitu parate eksekusi, title eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan.<sup>19</sup>

#### 1. Parate Eksekusi

Pada semua lembaga jaminan kebendaan baik gadai, hipotek, hak tanggungan dan jaminan fidusia disediakan sistem eksekusi agunan yang mudah. Bilamana Debitor wanprestasi maka Kreditor diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi agunan yang mudah, sederhana, serta cepat dan itu merupakan lembaga hukum parate eksekusi.

Model ini bertujuan untuk memudahkan penjualan lelang objek jaminan di hadapan umum akibat Debitor wanprestasi sehingga pelunasan piutang kreditor relatif cepat. Parate eksekusi merupakan eksekusi yang dapat dilakukan oleh Kreditor tanpa meminta bantuan Pengadilan atau proses peletakan sita jaminan. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 1155 *Burgerlijk Wetboek* (BW), Pasal 1178 *Burgerlijk Wetboek* (BW), Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang

---

<sup>18</sup><https://pa-blora.go.id/index.php/e-dokumen/arsip-artikel/324-kewenangan-dan-problematika-eksekusi-hak-tanggungan-syariah> diakses pada tanggal 29 Juni 2024

<sup>19</sup> Ahmad Musadad, *op.cit*, Hal. 196

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Pasal 15 ayat (3) jo. Pasal 29 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Parate eksekusi juga mempunyai keuntungan dan kelebihan yaitu:<sup>20</sup>

- (a) Penjualan itu berdasarkan kuasa (Mandaat) atau sebagai pelaksanaan haknya sendiri (Eksekusi), yang diperjanjikan dengan pemberi jaminan;
- (b) Di luar wilayah hukum acara, dengan konsekuensinya hukum acara, sepanjang mengenai eksekusi, tidak wajib diturut. Ini membawa konsekuensi-konsekuensi lain lagi;
- (c) Tidak perlu melalui atau didahului dengan persitaan;
- (d) Tidak perlu menunjukkan grosse acte;
- (e) Tidak perlu ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan;
- (f) Tidak perlu somasi, kalau dalam perjanjian kredit diperjanjikan, bahwa dengan lewatnya waktu/tanggal tertentu saja, debitor sudah dianggap dalam keadaan lalai (sekalipun sebaiknya diberikan).

---

<sup>20</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggung-an.html> diakses pada tanggal 29 Juni 2024

## 2. Titel eksekutorial

Selain parate eksekusi model eksekusi lain melalui lelang yaitu pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat jaminan hipotek, sertifikat jaminan hak tanggungan, dan sertifikat jaminan fidusia di mana terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hal ini ditegaskan pada Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) jo. 60 ayat (4) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, Pasal 20 ayat (1) huruf b UU HT dan Pasal 29 ayat (1) huruf a UU JF.<sup>21</sup>

Hal ini menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hipotek, sertifikat hak tanggungan, dan sertifikat jaminan fidusia sehingga jika Debitor wanprestasi maka siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap.

Ketua Pengadilan akan memberi perintah kepada Debitor untuk memenuhi kewajibannya, dan jika Debitor mengabaikan perintah tersebut maka ketua Pengadilan akan memberikan fiat eksekusi dan memerintahkan penyitaan atas objek jaminan untuk kemudian dilelang demi memperoleh pelunasan bagi piutang kreditor. Keberadaan dari model eksekusi ini harus didasarkan atas adanya sertifikat hipotek, sertifikat hak tanggungan, dan sertifikat jaminan fidusia di mana keberadaan dari sertifikat tersebut diterbitkan jika dilakukan pendaftaran

---

<sup>21</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/ini-3-mekanisme-eksekusi-jaminan-kebendaan-lt60e300b411a73/> diakses pada tanggal 29 Juni 2024.

ke Kantor pertanahan untuk hak tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 13 UU HT, untuk jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana diatur pada Pasal 11 jo. Pasal 14 UU JF, kemudian hipotek kapal ke Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal (P3BN) sebagaimana diatur pada Pasal 60 ayat (2) UU Pelayaran.<sup>22</sup>

### 3. Penjualan di Bawah Tangan

Pada jaminan gadai dimungkinkan untuk melakukan penjualan di bawah tangan, beranjak dari kalimat yang tertera di awal Pasal 1155 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yaitu “Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain” maka eksekusi barang gadainya dilakukan di hadapan umum. Berdasarkan aturan tersebut, dapat disimpulkan bahwa memungkinkan bagi para pihak untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas objek jaminan gadai bilamana mereka memperjanjikannya.<sup>23</sup>

Selanjutnya, berdasarkan Penjelasan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UU HT pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilakukan dengan pelelangan umum karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga paling tinggi atas objek jaminan. Akan tetapi, jika melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi maka dengan menyimpangi prinsip sebagaimana pada Pasal 20 ayat (1) UU HT maka diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah

---

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> *Ibid*

tangan asalkan disepakati oleh pemberi dan pemegang jaminan dan dengan memenuhi syarat-syarat lain yang harus dipenuhi. Hal ini ditegaskan pada Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU HT.

Pada jaminan hipotek, jika didasarkan pada Pasal 1211 *Burgerlijk Wetboek* (BW) maka tidak dimungkinkan dilakukan penjualan sukarela, penjualan yang dibenarkan hanya dengan penjualan di muka umum. Akan tetapi, dalam praktik dimungkinkan juga untuk melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek jaminan hipotek. Hal ini turut dijelaskan dalam Pilihan Proses Eksekusi Jaminan Hipotek, Hak Tanggungan, Hingga Fidusia (hal. 2). Sedangkan pada jaminan fidusia, diatur pada Pasal 29 ayat (1) huruf c dan ayat (2) UU JF, bahwa penjualan di bawah tangan dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang tersebar di daerah yang bersangkutan.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid*

## B. Pengertian Lelang

### 1. Pengertian Lelang dan Jenis Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling* atau *openbare verkoping*, yang berarti lelang atau penjualan di muka umum.<sup>25</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.

Dari berbagai pengertian di atas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum secara tawar-menawar di hadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan "tender". Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru lelang.<sup>26</sup>

Secara yuridis istilah lelang sebagai "penjualan di muka umum" digunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189, yang

---

<sup>25</sup> Sudiarto, Pengantar Hukum Lelang Indonesia, cetakan Ke 1, Kencana, Jakarta, 2022, Hal. 115.

<sup>26</sup> *Ibid*, Hal. 116.

berlaku sejak 1 April 1908. Ketentuan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* memberikan batasan pengertian "penjualan di muka umum".<sup>27</sup>

Dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang Pasal 1 angka (1) 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 terbuka untuk umum ialah semua orang mengetahui adanya rencana lelang terhadap barang tersebut, semua anggota masyarakat dapat turut berpartisipasi sebagai calon pembeli lelang dan dapat membelinya. Untuk saat ini informasi lelang dapat diperoleh dan dapat dilihat di situs <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/lelang>.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara garis besar lelang terbagi atas 2, yaitu:

1. Lelang Sukarela;
2. Lelang Wajib:
  - a. Lelang Eksekusi;
  - b. Lelang Noneksekusi.

Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang berdasarkan putusan atau penetapan Pengadilan, dokumen yang

---

<sup>27</sup> *Ibid*

memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan Pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Lelang Noneksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui Lelang.

Lelang Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pelelangan atas suatu barang yang dijadikan objek tanggungan yang disebabkan oleh wanprestasi dari pihak Debitor termasuk kedalam lelang eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 undang-undang hak tanggungan (UUHT) yang menjelaskan:

“Lelang hak atas tanah dan/atau bangunan milik Debitor/pemilik jaminan yang dijadikan jaminan utang bank (Kreditor) yang diikat dengan hak tanggungan karena Debitor cedera janji atau wanprestasi.”

Jika dilihat dari objek atau benda yang akan dilelang, penggolongan lelang dapat dibedakan menjadi lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah-pindah ataupun dipindahkan, seperti perabot rumah, mobil dan harta benda lainnya sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang

tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah dan bangunan yang ada pada tanah tersebut.

## **2. Asas-asas Lelang**

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang antara lain:<sup>28</sup>

1. Asas keterbukaan (transparansi), 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 praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).
2. Asas persaingan (*competition*), mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan

---

<sup>28</sup> *Ibid*, Hal. 128

oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.

3. Asas keadilan, mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional 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 harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
4. Asas kepastian hukum, 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 autentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.
5. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

6. 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 .

### **3. Kelebihan dan Manfaat Lelang**

Dalam melaksanakan lelang mempunyai beberapa karakteristik dan kelebihan tersendiri yaitu:<sup>29</sup>

1. Aman, dari segi keamanan lebih terjamin karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat lelang akan meneliti terlebih dahulu tentang subjek dan objek lelang. Bahkan pelaksanaan lelang harus terlebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas penjualan tersebut, sehingga tidak akan melaksanakan lelang apabila ada dokumen maupun prosedur yang tidak terpenuhi.
2. Adil, kegiatan lelang dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai yaitu calon pembeli/peminat/investor sehingga pelaksanaannya bersifat terbuka dan objektif. Terlebih lagi lelang tersebut dipimpin pejabat lelang yang independen yang

---

<sup>29</sup> *Ibid*, Hal. 131

menegakkan aturan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjamin keadilan bagi para pelaku lelang.

3. Harga optimal, dengan banyaknya peserta/calon pembeli yang hadir maka harga yang terbentuk dapat mencapai harga yang optimum karena sistem penawaran dalam lelang bersifat kompetitif. Dalam pelaksanaan lelang agar kepentingan pemilik barang/penjual terlindungi, maka yang menentukan harga limit adalah pemohon lelang atau pemilik barang.
4. Cepat dan efisien, dikatakan cepat karena dalam proses kegiatan lelang terlebih dahulu diadakan pengumuman lelang sehingga peserta dapat terkumpul pada satu hari lelang dan pembayarannya secara tunai.
5. Adanya kepastian hukum dan autentik, setelah terpilihnya pembeli barang lelang tersebut, maka oleh pejabat lelang dibuatkan bukti akta autentik sebagai bukti pembelian yang disebut risalah lelang. Risalah ini dapat dijadikan bukti legalitas, maka dengannya pembeli dapat mempertahankan haknya, dapat digunakan sebagai surat balik nama dan sebagainya, sehingga pembeli tidak perlu lagi akta notariil.
6. Objektif, dikatakan "objektif", karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik.

Adapun peran lelang dalam perekonomian adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

1. Mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang terhadap subjektivitas seseorang yang berpengaruh bagi kualitas barang, kreativitas pembuatan dan nilai artistik suatu barang.
2. Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu.
3. Mampu memberi jawaban yang pasti mengenai status kepemilikan suatu barang.
4. Harga yang terbentuk pada lelang bisa menjadi standar dan barometer (*price reference*) dalam sektor perekonomian tertentu.

Pranata lelang juga mempunyai manfaat, baik bagi penjual maupun pembeli atau pemenang lelang. Bagi penjual manfaat lelang adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

1. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat, karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
2. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.

---

<sup>30</sup> *Ibid*, Hal 135

<sup>31</sup> *Ibid*, Hal.136

3. Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
4. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
5. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.

Selanjutnya pranata lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang sebagai berikut:<sup>32</sup>

1. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dahulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang).
2. Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual Beli ke PPAT, tetapi dengan Risalah Lelang, pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta autentik

---

<sup>32</sup> *Ibid*

dan statusnya sama dengan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

#### **4. Peralihan Hak dengan Lelang.**

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan/pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peralihan hak melalui pelelangan telah diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 41.

Dalam Pasal 37 ayat (1) ditentukan bahwa:

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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 41 ditentukan bahwa:

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

2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
3. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
4. Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
  - a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :
    - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
    - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan 2) .
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
    - 3) ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
5. Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:
  - a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
  - b. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
  - 2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau

- 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian.

## **5. Prosedur lelang**

Adapun prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut prosedur persiapan lelang/pra lelang, saat lelang dilaksanakan dan setelah lelang dilaksanakan. Prosedur pelaksanaan lelang dapat dibagi dalam 3 (tiga) tahap, yaitu:<sup>33</sup>

### **1. Tahap pra lelang/persiapan lelang.**

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan.

Pada tahap persiapan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran lampiran yang mendukung (sesuai Pasal 20 *Vendu Reglement*).

---

<sup>33</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cetakan Ke 2, Mandar Maju, Bandung, 2013, Hal. 82.

2. Kepala Kantor/pejabat lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangan berkas. Jika dokumen persyaratan yang ada ternyata masih diragukan kebenarannya, pejabat lelang harus menyelesaikannya terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang.
  3. Kepala Kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal dan dan pukul serta tempat lelang yang ditujukan kepada penjual.
  4. Penjual mengumumkan lelang.
  5. Kepala Kantor Lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang.
  6. Kepala Kantor Lelang memintakan Surat Keterangan Tanah (SKPT) ke Kantor Pertanahan setempat.
  7. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan (jika dipersyaratkan) ke rekening Kantor Lelang atau langsung ke Kantor Lelang, sesuai pengumuman.
2. Tahap pelaksanaan lelang.

Tahap Pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang,

penunjukan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.
2. Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual dan pejabat lelang. Pertanyaan yang mengenai barang dijawab oleh penjual sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lainnya dijawab oleh pejabat lelang.
3. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang.
4. Cara penawaran.
  1. Penawaran lisan dilakukan dengan cara:
    - a. Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.
    - b. Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh pejabat lelang.
    - c. Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang.
  2. Penawaran tertulis dilakukan dengan cara:

- a. Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.
- b. Setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.
- c. Pejabat lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
- d. Pejabat Lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.
- e. Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
- f. Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak terjual.

- g. Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang.

Setelah proses penawaran lelang selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap. Pembeli turut menandatangani risalah lelang, tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.

### 3. Tahap pasca lelang.

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran harga lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Atas pembayaran tersebut pembeli lelang berdasarkan bukti pelunasan yang diterbitkan Kantor lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya ke Penjual.

2. Penyetoran hasil lelang. Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea Lelang, Uang miskin, Pajak Penghasilan disetor ke Kas Negara, sedang harga lelang dikurang Bea Lelang penjual disetorkan kepada penjual.
3. Pembuatan risalah lelang. Pejabat lelang membuat risalah lelang berupa minuta, salinan, petikan dan grosse risalah lelang. Pejabat Lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi lelang. Petikan risalah lelang khusus barang tetap diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
4. Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang. Uang jaminan lelang dari peserta yang tidak dituniuk sebagai pemenang/pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyetor yang bersangkutan selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

Syarat sahnya lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada 2 (dua) yaitu:<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 387.

1. Syarat Materiil, Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek lelang.
2. Syarat Formal, dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus 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 Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya semula sebagai penjual lelang kepada pihak lain sebagai pembeli lelang. Dengan demikian lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru agar 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.

### **C. Ketentuan Umum Pendaftaran Tanah.**

#### **1. Pengertian, Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Hak Atas Tanah.**

Arti pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka (1) PP No.24 Tahun 1997 dapat diuraikan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu: <sup>35</sup>

- a. Adanya serangkaian kegiatan, menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain.
- b. Dilakukan oleh pemerintah, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Instansi

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hal.14

Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan, menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d. Secara teratur, menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.
- f. Pemberian surat tanda bukti hak, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- g. Hak-hak tertentu yang membebaninya, dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain,

misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997:

- a. Azas sederhana dimaksudkan agar dalam pendaftaran tanah ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambunga, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

- e. Azas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk tercapainya tujuan pendaftaran tanah tersebut sebagai kepastian dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang

bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Untuk melaksanakan fungsi informasi dengan melakukan kesesuaian data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum, dan untuk mencapai tujuan tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Selain itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah:<sup>36</sup>

1. Manfaat bagi pemegang hak .
  - a. Memberikan rasa aman;
  - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya;

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Hal. 21.

- c. memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak;
  - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi;
  - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
  - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi Pemerintah
- a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan;
  - b. Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;
  - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor.

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

## **2. Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran tanah.**

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 secara tegas dijelaskan bahwa pelaksanaan dan penyelenggaraan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disingkat PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu berdasarkan Peraturan

Pemerintah ini yang diatur dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan kewajiban Pemerintah sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 19 UUPA sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No.24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria /Kepala BPN.
  - b. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pendaftaran tanah secara sporadis ini biasanya dilakukan jika pemegang hak atas tanah memerlukan bukti pendaftaran karena objek hak atas tanah akan dialihkan atau dijamin.
2. 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 kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

### **3. Sistem Pendaftaran Tanah.**

Praktik pendaftaran tanah di setiap negara memiliki sistem yang berbeda antara satu negara dengan negara yang lain. Sistem yang diterapkan di beberapa Negara tergantung pada publikasi yang dilakukan dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Perbedaan kedua sistem publikasi tersebut terletak pada jenis sistem pendaftarannya.<sup>37</sup>

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) yang merupakan perbaikan atau penyempurnaan dari sistem pendaftaran tanah yang meliputi identifikasi satu atau banyak bidang tanah dan menentukan orang atau badan hukum sebagai subjek hukum yang dapat memiliki hak atas sebidang tanah tersebut kemudian dicatat dalam register tanah dan melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercatat dalam akta sebelum dilakukan pendaftaran

---

<sup>37</sup> Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan Nasional*, Cetakan Ke 1, Laksbang Pustaka, Yogyakarta, 2022, Hal .311.

haknya serta menyusun semua hal yang berkaitan dengan pencatatan hak tanah selanjutnya dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah yang digunakan sebagai alat bukti pemegang hak atas tanah yang didaftarkan.

Sedangkan sistem publikasi negatif selalu menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum dalam akta. PPT hanya bertindak sebagai administrator yang memberikan pelayanan pendaftaran tanah kepada pengguna layanan yang membutuhkan administrasi pertanahan.

Akta pada sistem pendaftaran tanah sistem publikasi negatif berfungsi sebagai alat bukti adanya peristiwa atau perbuatan hukum yang bersifat kuat. Setiap terjadi perubahan sertipikat tanah, maka wajib dibuatkan akta baru dan data yuridis yang diperlukan harus dicari di dalam akta-akta yang bersangkutan, selain itu, negara tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat adalah benar, selama tidak dibuktikan dengan alat bukti lain.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran tanah publikasi negatif bertendensi positif. Maksud dari sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak (sistem Torrens atau *registration of titles*), akan tetapi sistem publikasinya belum dapat dikatakan sebagai sistem positif murni. Hal ini dikarenakan,

data fisik dan data yuridis dalam sertipikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Selain itu, apabila ada suatu pihak mengalami kehilangan hak atas tanah akibat pengalihan hak atas tanah oleh pihak lain secara ilegal atau atas kesalahan dalam register, maka pemerintah tidak memberikan jaminan ganti rugi. Hal ini disebabkan dalam sistem pendaftarannya menggunakan publikasi negatif, sehingga Kantor pertanahan hanya bersikap pasif dan tanggung jawab mengenai kebenaran isi sertipikat hanya berada pada pemegang haknya.

Pemohon pendaftaran tanah bertanggung jawab atas seluruh dokumen dan data yang diserahkan pada saat pengajuan permohonan pendaftaran tanah, baik pendaftaran untuk pertama kali maupun pendaftaran atas peralihan dan pembebanan haknya. Tanggung jawab pemegang hak atas tanah tersebut meliputi pula pemberian ganti rugi kepada pihak lain jika dirugikan akibat pendaftaran tanah yang didasarkan pada data dan dokumen yang tidak benar (palsu atau dipalsukan).<sup>38</sup>

#### **D. Administrasi Pertanahan.**

Administrasi adalah kegiatan kerja sama yang dilakukan sekelompok orang berdasarkan pembagian kerja sebagaimana ditentukan dalam struktur

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hal. 315

dengan mendayagunakan sumber daya-sumber daya untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien.<sup>39</sup>

Administrasi Negara adalah suatu bahasan ilmu sosial yang mempelajari tiga elemen penting kehidupan bernegara yang meliputi lembaga legislatif, yudikatif, dan eksekutif serta hal-hal yang berkaitan dengan publik yang meliputi kebijakan publik, manajemen publik, administrasi pembangunan, tujuan negara, dan etika yang mengatur penyelenggara negara.<sup>40</sup>

Istilah hukum administrasi negara adalah terjemahan dari istilah *Administratief recht* (bahasa Belanda). Hukum Administrasi Negara merupakan peraturan hukum mengenai administrasi dalam suatu negara, dimana hubungan antar warga negara dan pemerintahannya dapat berjalan dengan baik dan aman. Hukum Administrasi Negara menjelaskan peraturan-peraturan mengenai segala hal ihwal penyelenggaraan negara yang dilakukan oleh aparatur negara guna mencapai tujuan negara. Dalam Hukum administrasi Negara juga menjelaskan seperangkat peraturan yang memungkinkan administrasi Negara menjalankan fungsinya, yang sekaligus juga melindungi warga terhadap sikap tindak administrasi Negara, dan melindungi administrasi Negara itu sendiri.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Nandang Alamsah D, *Administrasi Pertanahan*, Edisi 3, Cetakan ke 7, Universitas Terbuka, Banten, 2021, hal.7.

<sup>40</sup> Yusri Munaf, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Ke 1, Marpoyan Tujuh, Pekanbaru, 2016, hal.7.

<sup>41</sup> *Ibid*, hal 9.

Administrasi pertanahan menurut Rusmadi Murad, adalah suatu usaha dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku. Dari kedua pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa administrasi pertanahan merupakan bagian dari administrasi negara karena administrasi pertanahan merupakan upaya pemerintah dalam menyelenggarakan kebijaksanaan di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan Kantor Pertanahan.<sup>42</sup>

Tujuan pelaksanaan administrasi pertanahan adalah menjamin terlaksananya pembangunan yang ditangani oleh pemerintah ataupun swasta, yaitu:<sup>43</sup>

1. Meningkatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah;
2. Meningkatkan kelancaran pelayanan kepada masyarakat.
3. Meningkatkan daya hasil guna tanah lebih bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

Untuk merealisasikan hal tersebut serta dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan, dibuatlah Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 Tentang Catur Tertib Pertanahan, yaitu:

---

<sup>42</sup> Nandang Alamsah, *Op.Cit*, hal 20.

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 21

1. Tertib Hukum Pertanahan, upaya untuk menumbuhkan kepastian hukum pertanahan sebagai perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya dimaksudkan agar terdapat ketentraman masyarakat dan mendorong gairah membangun;
2. Tertib Administrasi Pertanahan, upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dilakukan dengan pembagunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang, dan modal. Menciptakan suasana pelayanan dibidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat, dan tidak berbelit-belit berdasarakan pelayanan umum yang adil dan merata.
3. Tertib Penggunaan Tanah, tanah benar-benar harus digunakan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan memperhatikan kesuburan dan kemampuan tanah; dan
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup, upaya untuk menghindarkan kerusakan tanah, memulihkan kesuburan tanah, dan menjaga kualitas sumber daya alam serta pencegahan pencemaran tanah yang dapat menurunkan kualitas tanah dan lingkungan hidup, baik karena alam maupun tingkah laku manusia.

Dari uraian di atas penulis berkesimpulan bahwa untuk tertib administrasi pertanahan dalam melakukan pencatatan blokir, sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah, perlu dilakukan kegiatan

pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pencatatan pada Buku Tanah dan Surat Ukur.

## **E. Pencatatan Blokir**

### **1. Pengertian Pencatatan Blokir**

Pemblokiran sertifikat biasanya terjadi karena sengketa, bisa juga karena ada utang-piutang yang berkaitan dengan hak atas tanah tersebut. Timbulnya sengketa atas tanah bermula dari adanya pengaduan pihak (orang/Badan Hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya. Sengketa yang terjadi tidak hanya atas tanah yang belum terdaftar tetapi juga atas tanah yang terdaftar. Pihak-pihak yang merasa berhak dan berkepentingan atas suatu bidang tanah mengajukan gugatan ke Pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran hak atas tanah.

Dalam Permen Agraria No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 1 angka (1) dijelaskan bahwa pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.

Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemblokiran tanah dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau

peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Pencatatan blokir dimaksudkan dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir; dan paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.

## **2. Prosedur Permohonan Blokir**

Permohonan pencatatan blokir dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, atau penegak hukum. Pemblokiran sertifikat merupakan proses di mana penerbitan sertifikat, balik nama, dan peralihan hak, tidak bisa diproses karena ada sanggahan dari pihak lain. Pemblokiran sertifikat biasanya karena ada sengketa.

Pencatatan blokir dapat dilakukan secara manual atau elektronik. Pencatatan blokir dilakukan oleh kepala Kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan dan pencatatan blokir paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subjek yang mengajukan permohonan, serta alasan permohonan.

Pasal 8 Permen Agraria No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menjelaskan bahwa pengajuan permohonan pencatatan pemblokiran disampaikan melalui loket Kantor pertanahan setempat disertai dengan dokumen kelengkapan persyaratan. Petugas loket melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan persyaratan. Dalam hal persyaratan

permohonan telah lengkap pemohon membayar biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebelum didaftar untuk diblokir, Kantor Pertanahan akan mengecek dan melakukan pengkajian terlebih dahulu apakah layak atau tidak untuk diblokir pada bagian bidang sengketa, konflik dan perkara dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan lengkap.

Pasal 11 Permen Agraria No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menjelaskan bila hasil pengkajian menerima permohonan pencatatan, kepala Kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pencatatan blokir. Namun bila hasil pengkajian menolak permohonan pencatatan, kepala Kantor pertanahan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/ atau pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasan penolakannya.

Apabila telah dilakukan pencatatan pada buku tanah, maka semua jenis pelayanan yang ada di Kantor pertanahan tidak bisa dilakukan, kecuali pelayanan pencabutan blokir.

### **3. Jangka Waktu Blokir**

Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah Pengadilan berupa penetapan atau putusan.

Catatan blokir oleh penegak hukum berlaku sampai dengan dihentikannya kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan, atau sampai dengan dihapusnya pemblokiran oleh penyidik yang bersangkutan.

Dalam Pasal 15 Permen Agraria No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, disebutkan bahwa catatan blokir oleh perorangan, atau badan hukum, hapus apabila jangka waktu blokir berakhir, dan tidak diperpanjang, dengan adanya perintah Pengadilan; pihak yang memohon pencatatan, telah mencabut permintaannya, sebelum jangka waktu berakhir; Kepala Kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir; atau ada perintah Pengadilan berupa putusan atau penetapan untuk menghapus pemblokiran.

Dalam hal catatan blokir diperpanjang atas perintah Pengadilan, maka catatan blokir dapat dihapus apabila ada perintah Pengadilan berupa putusan atau penetapan. Dalam hal pihak yang memohon pencatatan telah mencabut permintaannya dalam pencatatan blokir, maka permintaan tersebut disampaikan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Penghapusan catatan blokir oleh penegak hukum, hapus apabila kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan telah dihentikan, atau penyidik mengajukan penghapusan catatan blokir yang disampaikan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan. Penghapusan catatan adalah tindakan administrasi Kepala Kantor

Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menghapus adanya catatan blokir atau sita.

#### **4. Tata Cara Penghapusan Blokir**

Pasal 17 Permen Agraria No.13 Tahun 2017 dijelaskan bahwa penghapusan blokir dilakukan apabila memenuhi ketentuan tentang jangka waktu blokir yang telah dijelaskan diatas, penghapusan blokir dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan, Penghapusan blokir dapat dilakukan secara manual atau elektronik dan penghapusan blokir paling kurang memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subjek yang mengajukan permohonan, alasan penghapusan.

### **F. Sengketa, Upaya Hukum dan Putusan**

#### **1. Sengketa**

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Permen Agraria No. 21 Tahun 2020), Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan dan dalam Pasal 1 angka (2) Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Secara garis besar untuk menyelesaikan sengketa terdapat dua model penyelesaian sengketa keperdataan, yaitu secara litigasi dan non-litigasi. kedua macam model penyelesaian sengketa ini sebagai antisipasi ketika sengketa tidak dapat diselesaikan hanya dengan satu model penyelesaian saja..<sup>44</sup>

#### 1. Penyelesaian Secara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa non-litigasi dalam kasus pertanahan merujuk pada upaya penyelesaian sengketa terkait hak atas tanah tanpa melibatkan Pengadilan. Sengketa pertanahan sering terjadi karena masalah kepemilikan, perbatasan tanah, atau hak-hak yang tumpang tindih. Menggunakan metode non-litigasi dalam konteks pertanahan dapat menghemat waktu, biaya, dan menjaga hubungan antar pihak yang bersengketa. Beberapa metode penyelesaian sengketa non-litigasi dalam kasus pertanahan adalah:

##### 1. Negosiasi

Negosiasi ditandai sebagai rangkaian proses dimana pihak yang bersengketa mengadakan pertemuan bersama, tujuannya untuk

---

<sup>44</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13448/Penyelesaian-Sengketa-Non-Litigasi-Melalui-Proses-Mediasi.html>, diakses pada tanggal 23 Januari 2025

menyatakan pembahasan atas permasalahan mereka secara langsung dengan tujuannya untuk mencapai kesepakatan bersama. Pada prinsip negosiasi tersebut, tidak terdapat pihak ketiga yang terlibat, sehingga semua keputusan dibuat oleh pihak-pihak yang bersengketa. Proses ini bersifat informal dan fleksibel, memungkinkan para pihak untuk berkomunikasi secara langsung, mengungkapkan kepentingan mereka, dan mencari solusi yang saling menguntungkan. Negosiasi dapat berlangsung di mana saja dan kapan saja, dan sering kali menjadi langkah awal sebelum mengambil tindakan formal lainnya.<sup>45</sup>

Penyelesaian sengketa melalui negosiasi dibedakan atas dua jenis, yaitu:<sup>46</sup>

#### 1. Negosiasi Kepentingan

Negosiasi kepentingan (*interest negotiation*) merupakan negosiasi yang sebelum bernegosiasi sama sekali para pihak tidak ada hak-hak apapun dari satu pihak kepada pihak lain. Mereka bernegosiasi karena masing-masing pihak memiliki kepentingan untuk melakukan negosiasi tersebut. Dalam negosiasi kepentingan, apabila para pihak yang bernegosiasi tidak berhasil menemukan suatu kata sepakat, maka secara umum dapat dikatakan

---

<sup>45</sup> Cinda Yanti dan Gunawan Djajaputera, Analisis Efektifitas Non-Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah, Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik, Volume 5 Nomor 1, 2024, Hal.420

<sup>46</sup> Munir Fuady, Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis), PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 43.

bahwa tidak satu pihak pun dapat memaksakan kehendak untuk tetap melanjutkan negosiasi.

## 2. Negosiasi Hak

Negosiasi hak (*right negotiation*) merupakan negosiasi yang sebelum para pihak bernegosiasi, di antara para pihak telah terlebih dahulu mempunyai hubungan hukum tertentu, sehingga antara para pihak telah menimbulkan hak-hak tertentu yang dijamin pemenuhannya oleh hukum.

Kemudian para pihak bernegosiasi bagaimana agar hak-hak tersebut dapat dipenuhi oleh pihak lawan. Jadi berbeda dengan negosiasi kepentingan di mana negosiasi tersebut baru dimaksudkan untuk menciptakan hubungan hukum tertentu, sedangkan dalam negosiasi hak hubungan hukum justru telah ada sebelum negosiasi dilakukan.

## 2. Mediasi

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa:

“Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan”.

Mediasi pada dasarnya merupakan cara dalam menyelesaikan sengketa oleh para pihak, di mana para pihak dapat menentukan atau menunjuk pihak ketiga untuk bertindak sebagai penengah atau mediator.<sup>47</sup>

Mediator dalam kasus pertanahan bisa berasal dari lembaga pemerintah terkait (misalnya Badan Pertanahan Nasional-Kantor Pertanahan) atau lembaga mediasi yang terdaftar. Mediator membantu pihak yang bersengketa untuk menemukan titik temu dengan memberikan saran atau arahan yang bersifat netral. Mediasi sebagai salah satu representasi dari metode non-litigasi, diawali pada saat pihak penggugatnya menyampaikan pengajuan laporan kepada pihak Kantor Pertanahan. Sesudah menerima laporan tersebut, Kantor Pertanahan akan membuat surat rekomendasi dan mengarahkan permasalahan tersebut kepada seksi yang menangani sengketa, konflik, dan perkara. Selanjutnya, seksi tersebut akan membuat surat pemanggilan kepada semua pihak yang bersengketa untuk mengadakan negosiasi guna mencapai kesepakatan. Jika para pihak setuju untuk melanjutkan penyelesaian melalui mediasi, maka akan disusun berita acara untuk pelaksanaan mediasi tersebut. Proses mediasi akan dipimpin oleh mediator dari Kantor Pertanahan, yang bertugas untuk memfasilitasi diskusi antara kedua belah pihak dengan tujuan menemukan solusi yang saling menguntungkan. Apabila kedua belah pihak sepakat

---

<sup>47</sup> Rosita, *Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)*, Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law, Volume VI Nomor 2, tanpa tahun, Hal.106

dengan keputusan yang diusulkan oleh mediator, maka keputusan tersebut akan ditindaklanjuti melalui tindakan administratif. Dokumen-dokumen seperti perjanjian perdamaian dan berita acara akan menjadi dasar pertimbangan bagi kepala Kantor Pertanahan dalam merumuskan keputusan penyelesaian sengketa yang diterima. Realisasi dari penyelesaian sengketa, baik secara fisik maupun administratif, akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan semua keputusan mediasi harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat, mediator, dan saksi-saksi.<sup>48</sup>

### 3. Konsiliasi

Konsiliasi adalah usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai suatu penyelesaian dengan melibatkan pihak ketiga (konsiliator).<sup>49</sup>

Penyelesaian sengketa dengan metode konsiliasi di mana pihak ketiga yang disebut konsiliator yang biasanya berasal dari lembaga yang berkompeten dalam bidang pertanahan atau hukum, berusaha membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan. Meskipun mirip dengan mediasi, konsiliasi sering kali lebih aktif dalam memberikan saran dan rekomendasi tentang cara menyelesaikan sengketa.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Cinda Yanti dan Gunawan Djajaputera, *Op.Cit.* hal.421

<sup>49</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.* hal. 20

<sup>50</sup> Cinda Yanti dan Gunawan Djajaputera, *Op.Cit.* hal.421

#### 4. Arbitrase

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Berdasarkan pengertian di atas, ada tiga hal yang mendasari dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Pertama, arbitrase merupakan salah satu bentuk penyelesaian secara non litigasi. Kedua, perjanjian arbitrase harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketiga, perjanjian arbitrase merupakan perjanjian untuk menyelesaikan sengketa yang dilaksanakan di luar peradilan umum.

Arbitrase dalam sengketa pertanahan digunakan jika pihak-pihak yang bersengketa sepakat untuk menyerahkan keputusan kepada seorang atau beberapa arbiter atau panel arbiter. Arbiter bertindak sebagai pihak ketiga yang memiliki otoritas untuk mendengarkan argumen dari kedua belah pihak dan membuat keputusan yang mengikat. Proses arbitrase lebih formal dibandingkan dengan mediasi dan sering kali diatur oleh peraturan tertentu. Arbitrase dapat lebih cepat daripada proses Pengadilan dan hasilnya bersifat mengikat. Dalam kasus pertanahan, arbitrase dapat digunakan

untuk memutuskan masalah perbatasan, hak sewa, atau permasalahan perjanjian antara pihak yang bersengketa.<sup>51</sup>

Keuntungan Penyelesaian Non-Litigasi dalam Kasus Pertanahan:

1. Efisiensi waktu dan biaya, proses non-litigasi lebih cepat dibandingkan dengan proses Pengadilan yang bisa memakan waktu bertahun-tahun.
2. Mengurangi ketegangan, penyelesaian melalui mediasi atau negosiasi memungkinkan para pihak untuk tetap mempertahankan hubungan baik dan menghindari permusuhan yang lebih dalam.
3. Sifat mengikat, hasil penyelesaian sengketa non-litigasi, seperti melalui arbitrase, dapat mengikat para pihak, meskipun prosesnya tidak melalui Pengadilan.

## 2. Penyelesaian Secara Litigasi.

Jika metode non-litigasi ini tidak berhasil dan terdapat permasalahan yang lebih kompleks atau ada pihak yang tidak setuju dengan proses lelang atau hasil lelang, pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk membatalkan blokir atau meminta keputusan yang mendukung haknya atas objek lelang. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang hak atas tanah yang terblokir terhadap perbuatan melawan hukum oleh pihak pemohon pemblokiran, yakni pemegang

---

<sup>51</sup> *Ibid* hal. 423

sertifikat hak atas tanah dapat mengajukan gugatan perkara ke Pengadilan Negeri mengenai perbuatan melawan hukum dimana pemohon blokir sebagai pihak tergugat.

## **2. Upaya Hukum**

Upaya hukum merupakan upaya yang sah untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan yang dilindungi dan diatur oleh hukum. Upaya hukum diperlukan manakala terjadi sengketa antar subjek hukum dan/atau ada kepentingan yang perlu mendapat pengakuan dengan kepastian hukum meskipun tidak ada sengketa.<sup>52</sup>

Upaya hukum merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh konstitusi, maka tidak ada alasan bagi Pengadilan untuk tidak melayani setiap permohonan upaya hukum dari pihak-pihak yang berkepentingan. Pengadilan wajib memberikan pelayanan prima serta perlindungan hukum dan keadilan secara optimal kepada setiap pencari keadilan yang hendak melakukan upaya hukum. Pelayanan upaya hukum harus dilakukan secara profesional dan proporsional sesuai kewenangan yang ada pada setiap unit lembaga peradilan pada setiap tingkat Pengadilan.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> A. Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, Depok, Prenadamedia Group, 2018, Hal. 1

<sup>53</sup> Ibid, hlm. 2.

Dalam Upaya Hukum Litigasi atau penyelesaian sengketa yang dilakukan di Pengadilan pada pokoknya dibagi menjadi upaya hukum biasa dengan upaya hukum luar biasa.<sup>54</sup>

#### 1. Upaya hukum biasa

Merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Pada dasarnya menanggukkan eksekusi dengan pengecualian yaitu apabila putusan tersebut telah dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau *uitboverbaar bij voorraad* dalam Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR), jadi meskipun dilakukan upaya hukum, tetap saja eksekusi berjalan terus. Upaya ini mencakup:<sup>55</sup>

##### a. Perlawanan (*verzet*)

*Verzet* atau perlawanan adalah upaya hukum terhadap putusan yang dijatuhkan Pengadilan karena tergugat tidak hadir pada persidangan pertama (dalam bentuk putusan *verstek*). Upaya hukum tersebut disediakan bagi tergugat yang pada umumnya dikalahkan dalam putusan *verstek*. Dasar hukum

---

<sup>54</sup> Laila M. Rasyid & Herinawati, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2015, hal.124

<sup>55</sup><https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html#:~:text=Upaya%20hukum%20merupakan%20upaya%20yang,rasa%20keadilan%2C%20karena%20hakim%20juga> diakses pada tanggal 01 Oktober 2023.

verzet diatur pada Pasal 125 ayat (3) jo. Pasal 129 HIR dan Pasal 149 ayat (3) jo. Pasal 153 RBg.<sup>56</sup>

Berdasarkan Pasal 129 ayat (2) HIR, tenggang waktu mengajukan *verzet* diatur:<sup>57</sup>

- (1) Perlawanan dapat diajukan dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan putusan verstek diterima tergugat.
- (2) Jika putusan verstek itu tidak diberitahukan ke tergugat, perlawanan masih dapat diajukan sampai hari ke-8 setelah teguran untuk melaksanakan putusan verstek itu.
- (3) Atau apabila tergugat tidak datang menghadap ketika ditegur, perlawanan tergugat dapat diajukan sampai hari ke-8 sesudah dijalankan keputusan surat perintah kedua dalam Pasal 197 HIR.

#### b. Banding

Upaya hukum banding adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak menerima suatu putusan Pengadilan Negeri pada tingkat pertama. Banding dapat pula didefinisikan sebagai permohonan agar perkara yang telah diputus oleh Pengadilan tingkat pertama diperiksa ulang oleh Pengadilan yang

---

<sup>56</sup> Endang Hadrian & Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia, Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Budi Utama, Sleman, 2020, Hal. 56

<sup>57</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/a/catat-ini-2-macam-upaya-hukum-perdata-lt63f6adcfdd1bf/> diakses pada tanggal 29 Juni 2024

lebih tinggi, dengan alasan belum puasnya pemohon atas keputusan Pengadilan tingkat pertama.<sup>58</sup>

Dasar hukum upaya banding diatur dalam Pasal 199 RBg, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Banding harus diajukan dalam tenggang waktu 14 hari sejak putusan diucapkan, apabila para pihak hadir pada saat putusan diucapkan oleh majelis hakim, atau 14 hari sejak pemberitahuan putusan apabila para pihak tidak hadir saat putusan dibacakan. Urutan banding berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura yaitu:

1. Ada pernyataan ingin banding.
2. Panitera membuat akta banding.
3. Dicatat dalam register induk perkara.
4. Pernyataan banding harus sudah diterima oleh terbanding paling lama 14 hari sesudah pernyataan banding tersebut dibuat.

---

<sup>58</sup> *Ibid.*

5. Pembanding dapat membuat memori banding, terbanding dapat mengajukan kontra memori banding

c. Kasasi

Berdasarkan Pasal 29 UU Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Pasal 30 UU Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Kasasi adalah pembatalan putusan atas penetapan Pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan akhir.

Kasasi adalah suatu upaya hukum yang merupakan wewenang dari Mahkamah Agung untuk memeriksa kembali putusan Pengadilan tingkat banding atau tingkat terakhir dari semua lingkungan peradilan. Tugas Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi adalah menguji putusan Pengadilan sebelumnya tentang sudah tepat atau tidaknya penerapan hukum yang dilakukan terhadap kasus yang bersangkutan yang duduk perkaranya telah ditetapkan oleh Pengadilan sebelumnya.<sup>59</sup>

Tenggang waktu untuk mengajukan kasasi adalah 14 hari sejak putusan atau penetapan Pengadilan Tinggi disampaikan kepada yang bersangkutan, serta 14 hari terhitung sejak

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

menyatakan kasasi, pemohon wajib menyerahkan memori kasasi.

Putusan yang diajukan dalam putusan kasasi adalah putusan banding. Alasan yang dipergunakan dalam permohonan kasasi yang ditentukan dalam Pasal 30 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung adalah:

1. Tidak berwenang untuk melampaui batas wewenang;
  2. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
2. Upaya hukum luar biasa

Upaya hukum luar biasa adalah upaya hukum yang dapat dilakukan pada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap atau inkra dengan tidak menghentikan eksekusi pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dan proses eksekusi tersebut tetap dijalankan sesuai dengan putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan. Upaya ini mencakup:<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup><https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata>, *Op.Cit*

a. Peninjauan kembali (*request civil*)

Peninjauan kembali adalah suatu upaya untuk memeriksa dan mementahkan kembali suatu putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, guna membatalkannya. Permohonan Peninjauan Kembali tidak menghalangi jalannya eksekusi atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang ditentukan dengan undang-undang, terhadap putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 66 UU No 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Permohonan peninjauan kembali dapat diajukan hanya 1 (satu) kali, serta dapat dicabut selama belum diputus. Jika sudah dicabut permohonan peninjauan kembali itu tidak dapat diajukan lagi.

Permohonan peninjauan kembali atas putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diatur

dalam Pasal 67 UU No 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung  
yaitu:

- a. apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
- b. apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;
- d. apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
- e. apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan di atas adalah 180 hari untuk:<sup>61</sup>

- a. yang disebut pada huruf a sejak diketahui kebohongan atau tipu muslihat yang harus dibuktikan secara tertulis hari dan tanggal diketahuinya atau sejak putusan hakim pidana memperoleh kekuatan hukum tetap, dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
- b. yang disebut pada huruf b sejak ditemukan surat-surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- c. yang disebut pada huruf c, d, dan f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
- d. yang tersebut pada huruf e sejak putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara.

b. Perlawanan pihak ketiga (*denderverzet*)

Perlawanan pihak ketiga atau *derdenverzet* adalah suatu Perlawanan yang dilakukan oleh Pihak Ketiga yang tadinya tidak ada

---

<sup>61</sup> Pasal 69 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung

sangkut pautnya dengan perkara akan tetapi putusan itu telah merugikan pihak ketiga tersebut, maka pihak ketiga yang melakukan perlawanan atau bantahan harus mengajukan perlawanan tersebut secara tertulis atau secara lisan dengan mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut yang diajukan ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut pada tingkat pertama.

*Derdenverzet* atas sita jaminan dapat diajukan pemilik selama perkaranya belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Selain itu untuk dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan adanya kepentingan pihak ketiga dan secara nyata hak pihak ketiga telah dirugikan

Pada dasarnya upaya hukum biasa menanggihkan eksekusi sedangkan upaya hukum luar biasa pada dasarnya tidak menanggihkan eksekusi meskipun diajukan perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial atau diajukan permohonan peninjauan kembali, eksekusi akan tetap terus berjalan.<sup>62</sup>

### **3. Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan adalah tujuan akhir proses pemeriksaan perkara di Pengadilan yang berisi penyelesaian perkara yang disengketakan dengan

---

<sup>62</sup> Ny. Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Ke 10, Mandar Maju, Bandung, 2005, hal.142.

menentukan dengan pasti hak maupun hubungan hukum para pihak dengan objek yang disengketakan.<sup>63</sup>

Menurut Yahya Harahap jenis-jenis putusan hakim dapat dibagi sebagai berikut:

1. Putusan Ditinjau Dari Aspek Kehadiran Para Pihak<sup>64</sup>

a. Putusan gugatan gugur

Putusan ini dijatuhkan jika penggugat tidak datang pada hari sidang yang ditentukan, atau tidak menyuruh wakilnya untuk menghadiri padahal telah dipanggil dengan patut. Hakim dapat menjatuhkan putusan menggugurkan gugatan penggugat dan penggugat dihukum membayar biaya perkara.

b. Putusan verstek

Hakim menjatuhkan putusan verstek apabila pada sidang pertama pihak tergugat tidak datang menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah, padahal sudah dipanggil oleh juru sita secara patut.

c. Putusan *contradictoir*

Putusan ini ditinjau dari segi kehadiran para pihak pada saat putusan diucapkan. Terdapat dua jenis putusan *contradictoir*:

---

<sup>63</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 797

<sup>64</sup> Ibid, Hal. 873

- a) Pada saat putusan diucapkan, para pihak hadir;
- b) Pada saat putusan diucapkan, salah satu pihak tidak hadir.

## 2. Putusan Ditinjau Dari Sifatnya<sup>65</sup>

### a. Putusan Deklarator

Putusan deklaratator atau deklaratif (*declatoir vonnis*) adalah pernyataan hakim yang tertuang dalam putusan yang dijatuhkannya. Pernyataan itu merupakan penjelasan atau penetapan tentang sesuatu hak atau titel maupun status yang dicantumkan dalam amar atau diktum putusan.

### b. Putusan *Constitutief*

Putusan konstitutif (*constitutief vonnis*) adalah putusan yang memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru.

### c. Putusan *Condemnatoir*

Putusan kondemnator (*condemnatoir*) adalah putusan yang memuat amar yang menghukum salah satu pihak yang berperkara. Putusan yang bersifat kondemnator merupakan bagian yang tidak terpisah dari amar deklaratif atau konstitutif.

---

<sup>65</sup> *Ibid*, Hal. 876

Oleh karena itu dapat dikatakan amar kondemnator adalah asesor (tambahan) karena sebagai berikut:

- a. Merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan amar deklaratif, sehingga amar deklaratif merupakan *conditio sine qua non* atau merupakan syarat mutlak untuk menjatuhkan putusan kondemnator;
  - b. Penempatan amar deklaratif dalam putusan yang bersangkutan, mesti ditempatkan mendahului amar kondemnator.
3. Putusan ditinjau pada saat penjatuhannya<sup>66</sup>

a. Putusan Sela

Putusan Sela dijatuhkan pada saat proses pemeriksaan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan akhir. Putusan Sela berisi perintah yang harus dilakukan para pihak yang berperkara untuk memudahkan hakim menyelesaikan pemeriksaan perkara, sebelum dijatuhkan putusan akhir.

b. Putusan Akhir

Putusan Akhir merupakan tindakan atau perbuatan hakim sebagai penguasa atau pelaksana kekuasaan kehakiman untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa yang terjadi di antara pihak yang berperkara yang diambil dan dijatuhkan pada akhir atau sebagai akhir pemeriksaan perkara pokok.

---

<sup>66</sup> *Ibid*, Hal. 879

Dalam hal tanah yang menjadi objek peralihan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, kejaksaan, Pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya maka pelaksanaan pembatalan ditunda. Penundaan sebagaimana dimaksud dilakukan dengan ketentuan apabila status blokir dan tidak ditindaklanjuti dengan penetapan sita dari Pengadilan, maka penundaan dilakukan sampai dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak dilakukan pencatatan blokir atau sampai adanya pencabutan blokir dari pihak kepolisian, kejaksaan, Pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sebelum tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari atau apabila status blokir dan ada penetapan sita dari Pengadilan, penundaan dilakukan sampai adanya keputusan pencabutan sita dari pihak kepolisian, kejaksaan, Pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.

Dalam hal tanah merupakan objek hak tanggungan atau tanah telah dialihkan kepada pihak lain maka dilakukan pemberitahuan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain tersebut. Pihak lain sebagaimana dimaksud merupakan pihak lain yang tidak mengetahui bahwa tanah dalam keadaan sengketa atau konflik, tanah tersebut ditawarkan secara terbuka dan pihak lain yang memperoleh hak secara terang dan tunai.

Pemberitahuan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain mengenai rencana

pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari Kepala Kantor Pertanahan melanjutkan proses penyelesaian Sengketa dan Konflik, kecuali terdapat sita oleh kepolisian, kejaksaan, Pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya. Proses penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

### **G. Teori Tujuan Hukum**

Menurut Gustav Radbruch, dalam penegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan keadilan (*gerechtigkeit*). Ketiga nilai hukum tersebut oleh Gustav Radbruch dikatakan sebagai penopang cita hukum (*idee des rechts*). Hukum sendiri menurut Gustav Radbruch, mengemban nilai keadilan bagi kehidupan konkret manusia. Untuk mengisi cita keadilan dengan isi yang konkret, maka harus menengok pada segi finalitasnya (kegunaan). Kemudian untuk melengkapi keadilan dan finalitas itu dibutuhkan kepastian. Kepastian menunjuk pada jaminan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), benar-benar berfungsi sebagai aturan yang ditaati.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Redy Savendra Sihaloho dan Agus Nurudin, *Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum*, Volume 12 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2019, hal. 553

Secara historis, pada awalnya menurut Gustav Radbruch tujuan kepastian menempati peringkat yang paling atas di antara tujuan yang lain. Namun, setelah melihat kenyataan bahwa dengan teorinya tersebut Jerman di bawah kekuasaan Nazi melegalisasi praktik-praktik yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mengesahkan praktik-praktik kekejaman perang pada masa itu, Radbruch pun akhirnya meralat teorinya tersebut di atas dengan menempatkan tujuan keadilan di atas tujuan hukum yang lain.<sup>68</sup>

Secara keseluruhan jika berbicara penegakan hukum, tiga unsur yang harus selalu diperhatikan yaitu unsur keadilan, unsur kepastian hukum dan unsur kemanfaatan. Jika dalam menegakkan hukum hanya diperhatikan kepastian hukumnya saja, maka unsur lain harus dikorbankan. Demikian pula kalau yang diperhatikan unsur keadilan maka unsur kepastian hukum dan kemanfaatan juga harus dikorbankan dan begitu selanjutnya.<sup>69</sup> Menurut Radbruch, jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, kita harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai

---

<sup>68</sup> Budi Astuti dan M. Rusdi Daud, *Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online*, Al-Qisth Law Review, Vol.6 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2023, hal. 220

<sup>69</sup> *Ibid*, Hal. 221

keadilan lebih utama daripada nilai kemanfaatan dan nilai kepastian hukum dan menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum.<sup>70</sup>

## H. Teori Sistem Hukum

Lawrence M.Friedmen mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegekan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yaitu struktur hukum (*structure of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) dan dianut dalam suatu masyarakat.<sup>71</sup>

Substansi hukum adalah hal substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan atau aturan baru yang mereka susun. Struktur hukum adalah suatu sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berkaitan langsung dengan substansi hukum karena meskipun suatu peraturan perundang-undangan secara substansi aturan sudah bagus tetapi bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan, dan demikian juga apabila peraturannya buruk sedangkan

---

<sup>70</sup> *Ibid*, Hal. 224

<sup>71</sup> Redy Savendra Sihaloho dan Agus Nurudin, *Op.Cit.*, hal.553

kualitas penegak hukum baik, kemungkinan munculnya masalah masih terbuka.

Budaya hukum adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat mengubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

### **I. Kerangka Pikir**

Pada penelitian ini terdapat dua rumusan yakni: dasar Kantor Pertanahan tetap melakukan pemblokiran terhadap sertipikat yang telah memiliki Risalah Lelang dan Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang yang telah mempunyai kekuatan hukum berupa Putusan Pengadilan dalam hal objek lelang yang diblokir oleh Kantor Pertanahan.

Indikator untuk rumusan dasar Kantor Pertanahan tetap melakukan pemblokiran terhadap sertipikat yang telah memiliki Risalah Lelang adalah: (1) Adanya Risalah Lelang, (2) Jangka waktu blokir sudah berakhir dan tidak diperpanjang, dan (3) Adanya Putusan Pengadilan yang telah menolak gugatan penggugat, sedangkan indikator untuk rumusan Upaya hukum yang

dapat ditempuh oleh pemenang lelang yang telah mempunyai kekuatan hukum berupa Putusan Pengadilan dalam hal objek lelang yang diblokir oleh Kantor Pertanahan adalah: (1) Permohonan pembukaan blokir, (2) Adanya risalah lelang, (3) Adanya putusan Pengadilan yang telah menolak gugatan penggugat, dan (4) Sistem administrasi pertanahan.

Adapun *output* yang ingin dicapai dari penelitian tentang Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Objek Lelang Yang Diblokir adalah Terlaksananya peralihan hak yang berkepastian hukum kepada pemenang lelang yang telah beritikad baik.

Hal ini dapat digambarkan dengan bagan sebagai berikut:

### Bagan Kerangka Pikir

