

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemerintah Negara Indonesia dibentuk untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.¹

Untuk mewujudkan tujuan Pemerintah Negara Indonesia tersebut dilaksanakan pembangunan nasional secara bertahap dan berkesinambungan. Sebelum adanya perubahan atau amandemen Undang-undang Dasar 1945 (UUD 1945), arah pembangunan nasional itu ditetapkan melalui Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN). GBHN ini merupakan haluan Negara tentang pembangunan nasional dalam garis-garis besar sebagai pernyataan kehendak rakyat yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) setiap lima tahun. Setelah adanya Perubahan Ketiga UUD 1945, MPR tidak lagi menetapkan garis-garis besar daripada haluan Negara (GBHN). Seiring dengan dihapuskannya GBHN, agar dapat disusun perencanaan pembangunan Nasional yang dapat menjamin tercapainya tujuan negara diatur adanya sistem perencanaan

¹ Pembukaan UUD 1945 aline ke-4.

pembangunan Nasional melalui keluarnya UU No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.²

Lahirnya UU No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (UU SPPN) dalam rangka memberikan pengaturan dalam menyusun perencanaan pembangunan Nasional. UU SPPN ini lahir untuk menjamin agar kegiatan pembangunan berjalan efektif, efisien, dan bersasaran. Dan agar dapat menjamin tercapainya tujuan negara, sebagaimana dimaksudkan dalam Pembukaan UUD 1945.

Pembangunan hukum merupakan bagian dari (parts of) pembangunan nasional, yang meliputi: pembangunan politik, pertahanan dan keamanan, hukum dan penyelenggaraan Negara, sosial budaya, sumber daya manusia, ekonomi, daerah, infrastruktur, sumber daya alam dan lingkungan hidup. Pembangunan hukum harus terintegrasi dan bersinergi dengan agenda pembangunan bidang lain, serta memerlukan proses yang berkelanjutan.

Arah pembangunan hukum harus sejalan dan bersifat mendukung arah pembangunan dalam arti luas tersebut. Oleh karena itu arah pembangunan hukum menuju Indonesia Emas 2045 yang sekaligus merupakan Grand Design Pembangunan Hukum 2045 perlu dirancang secara cermat dengan memperhatikan unsur maupun tahapannya sebagaimana tercermin dalam berbagai dokumen perencanaan yang ada. Arah pembangunan hukum juga harus mampu

² Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *UUD 1945, P-4, GBHN, TAP-TAP MPR 1993, Pidato Pertanggungjawaban Presiden/Mandataris, Bahan Penataran dan Bahan Referensi Penataran*, Percetakan UIP, Jakarta, 1993, hlm. 317-318.

mengakomodasi berbagai kepentingan secara proporsional agar perencanaan pembangunan yang dibuat mampu diimplementasikan secara efektif, efisien dan koheren.³

Pembangunan ekonomi merupakan salah satu bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.⁴

Dalam pemberian dana perkreditan, pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait haruslah mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam mengantisipasi timbulnya resiko pada masa yang akan datang. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi pemberi dana/kreditur dan penerima pinjaman/debitur.⁵

³ I.B.R. Supancana, *Dokumen Pembangunan Hukum Nasional Tahun 2020*, Percetakan Pohon Cahaya, Jakarta, 2020, hlm. 27.

⁴ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

⁵ Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 3

Jaminan yang digunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan, adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan, dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak.⁶ Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia, dan cession. Apabila jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan apabila yang jaminannya berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.⁷

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu sebagai berikut:⁸

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); dan

⁶ Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, 2008, hlm. 34

⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 289

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 214

2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan sebagai berikut: “Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan didaftarkan”.

Sertifikat hak tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hyoptheek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan sebagai berikut:

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya seperti penjualan dengan jual beli, sewa menyewa maupun tukar menukar. Penjualan barang melalui lelang dianggap mempunyai beberapa kelebihan.

Bahwa dalam kehidupan masyarakat yang dinamis diperlukan penataan ulang peraturan lelang yang menyeluruh dan terpadu, yang mencerminkan keterbukaan, efisiensi dan akuntabilitas, memberikan keadilan serta menjamin kepastian hukum, dan dapat digunakan untuk mendukung perekonomian yang sehat dan dapat diimplementasikan oleh masyarakat sebagai sarana menjual

barang miliknya dengan harga yang optimal, mendukung penegakan hukum, sarana pendukung tertib pengelolaan dan pengamanan barang milik Negara/Daerah dan/atau Kekayaan Negara yang dipisahkan.

Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan menyediakan upaya hukumnya dalam melaksanakan parate eksekusi. Permasalahan mengenai debitur yang cidera janji diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan sebagai berikut:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan sebagai berikut:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

Proses Lelang Barang Jaminan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:⁹

⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 19.

1. Lelang melalui proses Pengadilan yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan terlebih dahulu kepada Pengadilan, selanjutnya dilakukan pendaftaran serta dilanjutkan dengan Pemanggilan (*aanmaning*) setelah pemanggilan dilanjutkan dengan proses sita eksekusi yang diteruskan dengan eksekusi lelang yang dimana dalam proses eksekusi lelang ditetapkan penentuan harga barang yang akan dilelang, setelah penentuan harga lelang dapat dilakukan proses selanjutnya yaitu pelaksanaan lelang tersebut; dan
2. Dapat juga dilakukan lelang secara umum maupun sukarela, proses lelang secara umum dilakukan dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu, lalu dilanjutkan dengan pengecekan berkas yang didalam proses pengecekan berkas ditetapkan penentuan harga, setelah harga telah ditentukan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang, lalu dilelang, setelah proses pelelangan selesai maka dibuatlah Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II yaitu Notaris.

Dalam pelaksanaan penjualan yang dilakukan oleh pejabat lelang dapat dilakukan oleh balai lelang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan sebagai berikut: “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan”.

Namun dalam kenyataan, cara penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang ada kalanya tidak berfungsi dengan baik, penjualan secara lelang masih menghadapi kendala dan masalah yang bervariasi. Contohnya objek hak tanggungan yang dilelang dengan harga di bawah nilai limit dan dianggap tidak sesuai dengan keinginan debitur. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.

Nilai limit diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan sebagai berikut: “(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit. (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang”.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan sebagai berikut: “Nilai Limit bersifat tidak rahasia”.

Nilai limit pada lelang ini ditentukan oleh penjual, baik pemilik barang maupun pemohon lelang, yakni orang/badan/pihakpihak/instansi yang berwenang (Pengadilan Negeri) yang oleh peraturan perundang-undangan dikuasakan untuk itu. Sedangkan untuk lelang sukarela, yang menetapkan harga limit adalah pemilik barang lelang, dan bebas dalam penentuannya. Harga limit pada prinsipnya ditentukan berdasarkan permintaan penjual (dalam lelang sukarela) berdasarkan hasil penilaian terhadap barang yang akan dilelang tersebut, tetapi untuk lelang barang dengan harga jual diatas Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) penilaian atas barang yang dilelang harus dilakukan oleh penilai independent

(*independent appraisal*), atau dapat juga dilihat dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau harga pasar dalam hal yang dilelang adalah tanah kosong. Setelah ditentukan nilainya kemudian diserahkan kepada Pejabat Lelang selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang. Setelah pelaksanaan lelang selesai biasanya akan dibuat akta dalam bentuk Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II (dua) dalam hal ini Notaris, pada pembuatan akta risalah lelang inilah Notaris dibutuhkan sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik.

Cara penjualan lelang menjadi sorotan, harusnya dilihat bahwa barang yang akan dilelang seharusnya berdasarkan apa yang telah ditentukan dalam hal ini ialah nilai limit atau batas. Tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual. Penawar peserta lelang yang berada dibawah nilai limit haruslah ditolak. Oleh karena itu, Berdasarkan nilai limit yang ditentukan sehingga lelang yang belum terlaksana sesuai dengan nilai limit yang disyaratkan. Akibatnya, lelang ditunda atau dibatalkan apabila penjual menghendakinya.

Didalam Penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:¹⁰

¹⁰ Purnama Sianturi, Jurnal Hukum: *Lelang Dalam Berbagai Seminar, Biro Lelang Negara Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan BULN*, 2008, hlm. 12

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran.
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Adapun kasus dalam penelitian ini adalah pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang mengalami kendala pada Penentuan nilai limit objek lelang yang dianggap tidak sesuai adalah kasus antara H. Yana Sunaryana (Debitur) Melawan PT. Bank Jasa Arta (Kreditor) mempermasalahkan bahwa eksekusi lelang yang dilaksanakan pada tanggal 31 Juli 2006 Lelang telah melanggar hak subjektif debitur di mana objek jaminan milik debitur dijual dengan nilai limit yang di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) objek jaminan tersebut.¹¹

¹¹ Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara, Kantor Wilayah IV Bandung, Kantor Lelang Negara Bandung, *Risalah Lelang Nomor 265 Tahun 2006*, Tertanggal 31 Juli 2006.

Awal duduk perkaranya bahwa H. Yana Sunaryana adalah selaku pemilik sah atas tanah seluas \pm 526 M2, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1487/Cibuntu dan gambar situasi Nomor: 7/1 995 tertanggal 2 Januari 1995, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Kulon, Kelurahan Cibuntu, dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Nomor: 513 (Saat ini Nomor Baru 727), Rt. 001/ Rw. 007, Kelurahan. Cibuntu, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung. Sebelumnya, pada tanggal 10 Juni 2002, H. Yana Sunaryana dengan persetujuan istrinya, yaitu Ny. Hajjah Een Sukaenah mengajukan Perjanjian Kredit berupa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) kepada PT. Bank Panasia Internasional dengan Fasilitas Kredit yang disepakati adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan Hak Milik.

Perjanjian Kredit tersebut disepakati dalam waktu 60 (Enam Puluh) Bulan, dihitung sejak tanggal 10 Juni 2002 dan berakhir pada tanggal 10 Juni 2007, dan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 69/2002 tertanggal 11 Juni 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT Elly Raharjo di Bandung, dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).¹²

Pada Tanggal 25 Juli 2002 H. Yana Sunaryana selaku Debitur/Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan hutang kepada Penjamin Hak Tanggungan Terhadap PT. Bank Panasia Internasional. Namun

¹² Theresia Yuliana (Notaris), *Akta Perjanjian Kredit Nomor 11*, Tertanggal 10 Juli 2002.

pada tanggal 14 Juli 2006 diajukan permohonan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung sebelum jangka waktu kredit berakhir 60 (Enam Puluh) Bulan.

Nilai Limit Harga Lelang yang diajukan sebesar Rp. 640.503.655.14.-, sesuai jumlah kewajiban hutang debitur dan sudah dibeli oleh pemenang lelang sebesar Rp. 651.000.000.-, sedangkan Objek Hak Tanggungan Sejumlah Rp. 750.000.000.-. Dan pada saat membeli tanah dan bangunan tersebut sesuai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2002 seharga Rp. 743.124.000.- dan harga sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2006 dengan luas tanah dan bangunan sebesar Rp. 1.245.576.000.- Sesuai dengan surat keterangan Lurah Cibuntu Nomor: 487/Ket/X/2017 Tanggal 30 Oktober 2017.

Namun pada kenyataannya tanggal 31 Juli 2006 Lelang tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung sebelum jatuh tempo perjanjian kredit tersebut pada tanggal 10 Juni 2007, lelang dimenangkan oleh Sdr. Suseno Brata Kencana berdasarkan Risalah Lelang Nomor 256 Tahun 2006 dengan harga lelang Rp. 651.000.000.- (Enam Ratus Lima Puluh Satu Juta Rupiah), kemudian pada saat dijual kembali oleh Pemenang Lelang Tanggal 05 Februari 2018 Sesuai Akta Jual Beli (AJB) nya Rp. 5.700.000.000.- (Lima Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) kepada Oey Jing Qing.

Berdasarkan kasus di atas dapat dilihat bahwa posisi debitur sangat dirugikan dengan adanya pelaksanaan lelang tersebut, dan timbulnya sengketa baru dalam kasus ini. Dalam hal ini penulis tertarik untuk membuat penulisan

penelitian skripsi mengenai “Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan yang didahului Perbuatan Melawan Hukum dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahannya dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang objek hak tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung yang didahului perbuatan melawan hukum di dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara?
2. Apakah kendala-kendala dalam pelaksanaan lelang Objek Hak Tanggungan?
3. Bagaimana upaya-upaya hukum dalam pembatalan pelaksanaan lelang objek hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah yang diteliti, maka tujuan penelitiannya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang objek hak tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung yang didahului Perbuatan Melawan Hukum;
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan lelang Objek Hak Tanggungan

3. Untuk mengetahui upaya-upaya hukum dalam pembatalan pelaksanaan lelang objek hak tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini, diharapkan memiliki kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat memperkaya kajian-kajian dalam rangka pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya, Hukum Jaminan pada khususnya, serta dapat menjadi bahan rujukan bagi mahasiswa yang akan mengadakan penelitian lebih lanjut khususnya kajian mengenai Pelaksanaan dan Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan sumbangsih pengetahuan bagi Akademisi Kampus, Praktisi Hukum dan Masyarakat terkait Pelaksanaan dan Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofinya yang tertinggi.¹³

Dalam penelitian ini penulis menggunakan Pasal 28D Ayat (1) Undang-undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi sebagai berikut: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 254.

perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Ini merupakan dasar untuk menjamin setiap warga Negara termasuk orang yang tidak mampu, untuk mendapatkan keadilan agar hak-hak mereka atas pengakuan jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Teori yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah teori keadilan dikembangkan oleh Jhon Rawls 1971 yang di dalam bukunya *A Theory of justice*. Gagasan dalam buku ini adalah dikemasnya sebuah konsep yang dikatakan Rawls sebagai konsep *justice as fairness* (keadilan sebagai sebuah kejujuran), yang menyatakan bahwa keadilan adalah keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama serta dengan keadilan demikian akan ada jaminan stabilitas hidup manusia.¹⁴

Menurut Darji Darmodihadjo, menjelaskan tentang keadilan adalah penilaian dengan memberikan kepada siapapun sesuai dengan apa yang menjadi haknya yakni dengan bertindak proporsional dan tidak melanggar hukum.¹⁵ Semua orang dapat menganggap bahwa keadilan adalah sebuah gagasan atau Realitas absolute yang mengasumsikan bahwa pengetahuan adalah pemahaman hanya bisa didapatkan secara parsial supaya pemikiran yang filosofis sangat sulit bagi orang yang dapat menganggap keadilan merupakan bagian hasil dari pandangan umum agama atau filsafat tentang dunia secara umum.

Asas teori keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses

¹⁴ Bur Rasuanto, *Keadilan Sosial: Pandangan Deontologis Rawls dan Habermas*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, hlm. 25.

¹⁵ Darji Darmodiharjo, *Pokok-pokok Filsafat Hukum*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm. 134.

pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional 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 penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak Tereksekusi.

Penelitian ini juga menggunakan teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Fitzgerald Salamond dan Philipus M. Hadjo, teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Salamond menguraikan sebagai berikut:¹⁶

“Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara membatasinya karena dalam suatu lalu lintas yang kepentingan perlindungan terhadap kepentingan pihak tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak”.

Menurut Philipus M. Hadjon, beliau membedakan bentuk dari perlindungan hukum menjadi dua bentuk perlindungan hukum antara lain perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.¹⁷

Apabila dalam perlindungan hukum tersebut di terapkan dalam kasus diatas, maka antara lain sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan.

¹⁶ Hardijin Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 133.

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Peradaban, Surabaya, 2007, hlm. 3.

- b. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Berdasarkan teori perlindungan hukum dapat dipahami bahwa didalam pelaksanaan lelang ini, dimana debitur menuntut dibataalkannya eksekusi lelang tersebut karena merasa ada ketidakadilan dalam pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh kreditur karena objek jaminan milik Penggugat telah dijual di bawah harga pasar.

Putusan pengadilan ini sebagai sarana perlindungan bagi pihak Penggugat (Debitor) untuk mendapatkan hak mereka yang telah terabaikan oleh pihak kreditor yang melakukan penjualan objek tersebut di bawah nilai limit harga pasar sehingga penjualan lelang itu harus dibatalkan.

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah perlindungan yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada setiap warga negara agar setiap warga negara terlindungi hak-haknya dari perbuatan-perbuatan yang merugikan warga negara tersebut. Perlindungan hukum juga diberikan oleh para aparat penegak hukum dalam menegakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga hak-hak dan kewajiban setiap warga negara terlindungi secara baik. Perlindungan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah suatu perbuatan hal melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.¹⁸

¹⁸ *Ibid*, hlm. 84

Istilah kredit ini tidak ditemukan dalam BW tetapi diatur dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, dimana pengertian kredit disebutkan sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dari rumusan tersebut diatas dapat diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang disepakatinya nasabah tersebut akan membayar lunas kredit yang diberikan oleh bank tersebut.

Dalam literatur hukum, kita tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata *recht* dalam rangkaianannya sebagai *Zekerheidsrechten* berarti hak, sehingga *Zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan.¹⁹ Dengan demikian maka hukum jaminan dapat dirumuskan sebagai ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditur atas hutang debitur.

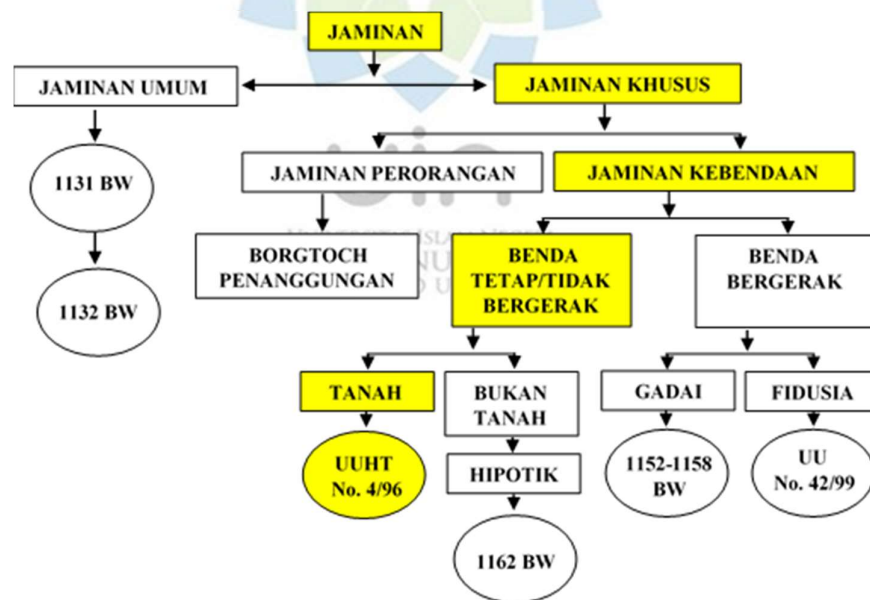
“Jaminan” dalam kata peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan penjelasan Pasal 8 UU perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm.54

dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang.

Pemberian Perjanjian Jaminan selalu diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir. Sifat perjanjian yang demikian itu disebut *accessoir*.²⁰

Gambar 1: Peta konsep Lahirnya UU Hak Tanggungan



Sumber: M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (2008:18).

²⁰ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Permasalahannya*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 75

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotik dan Credietverband, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa:

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan sebagai berikut:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Dalam eksekusi objek jaminan hak tanggungan maupun pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut harus memenuhi prinsip keadilan bagi kreditur yang telah menyalurkan kredit berupa pinjaman dengan menggunakan bunga sejumlah dana kepada debitur untuk digunakan bagi keperluan debitur tersebut. Prinsip keadilan juga harus dilaksanakan terhadap

debitur pemberi hak tanggungan sehingga pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak manapun dan mengandung unsur kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan tersebut oleh bank selaku kreditur adalah apabila ada sisa dana dari hasil penjualan objek jaminan Hak Tanggungan melalui badan pelelangan umum tersebut maka sisa dana tersebut wajib dikembalikan oleh kreditur kepada debitur sebagai pemberi objek jaminan hak tanggungan.

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) dapat ditemukan dalam Pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No. 189, bahwa lelang adalah penjualan barangbarang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.

Richard L. Hirshberg menyatakan, bahwa Lelang merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual. Sedangkan Polderman mengemukakan Lelang (penjualan umum) adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat.

Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013. Dalam Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, yang menyatakan sebagai berikut:

“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”.

Pasal 1 angka 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi:

1. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;
2. Lelang Noneksekusi Wajib yaitu Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang;
3. Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pejabat Lelang (*Vendumeester*) yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan

barang secara lelang,²¹ Pejabat Lelang dibagi 2 (dua), yaitu:

1. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela;
2. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Non Eksekusi sukarela. Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada berdasarkan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016.

Istilah perbuatan melawan hukum dalam Bahasa Belanda disebut dengan *onrechtmatigedaad*. Pada perkembangannya istilah perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yaitu peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun.²²

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.²³

²¹ Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 259.

²³ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, CV Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 10-11.

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara ini, dapat diketahui bahwa suatu perbuatan melawan hukum baru dapat dituntut penggantian kerugian apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Perbuatan itu harus melawan hukum

Suatu perbuatan adalah perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:

- 1) Hak orang lain, atau
- 2) Kewajiban hukumnya sendiri, atau
- 3) Kesusilaan yang baik, atau
- 4) Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda.

b. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan

Suatu kesalahan dapat berupa kesengajaan dan kelalaian. Kesengajaan adalah melakukan suatu perbuatan dimana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut. Adapun kelalaian berarti seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, padahal menurut hukum ia harus berbuat atau melakukan suatu perbuatan.

c. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan melanggar hukum

dapat berupa kerugian materiel (dapat dinilai dengan uang) dan kerugian immaterial (tidak dapat dinilai dengan uang).

d. Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab-akibat)

Hubungan kausal merupakan hubungan sebab-akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian. Hubungan kausal ini tersimpul dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatakan, bahwa perbuatan yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian.

Dengan demikian, teori perbuatan melawan hukum erat hubungannya untuk digunakan dalam menganalisis kesesuaian dasar faktor-faktor yang mengakibatkan suatu perbuatan lelang tersebut tidak sah, dapat dibatalkan dan status barang yang dilelang menjadi seperti kondisi semula sebelum dilaksanakannya lelang.

F. Langkah-langkah Penelitian

Untuk mempermudah dalam proses penelitian dan pengumpulan data yang akurat dan relevan guna menjawab permasalahan yang muncul dalam skripsi ini, maka penulis menggunakan langkah-langkah penelitian sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Analitis. Menurut Sugiono metode ini merupakan metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas.²⁴

²⁴ Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Pusat Bahasa Depdiknas, Bandung, 2003, hlm. 23.

Dengan metode tersebut penulis akan memberikan analisa mengenai penyebab terjadinya kredit bermasalah Debitur kepada Bank selaku kreditur sehingga dilaksanakannya proses lelang objek Hak Tanggungan beserta analisa mengenai pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung dapat dibatalkan atas dasar adanya Perbuatan Melawan Hukum.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan pola berpikir yang diadopsi oleh penulis tentang bagaimana riset dibuat dan bagaimana penelitian akan dilakukan.

Pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah Pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan Yuridis Empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan yang nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menentukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada indentifikasi masalah yang ada pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.²⁵

Disini penulis mengkaji permasalahan tentang Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan yang didahului Perbuatan Melawan Hukum dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPperdata.

²⁵ Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 15.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Dalam Penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dan dari bahan pustaka.²⁶ Data yang diperoleh langsung masuk pada data primer yaitu data utama yang dijadikan pijakan penelitian, sedangkan data yang diperoleh dari bahan pustaka merupakan jenis data sekunder, yaitu data pembandingan yang berguna sebagai data penunjang analisis yang akan dilakukan.

1. Sumber Data primer

Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni pihak utama yang menjadi objek penelitian dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung.

2. Sumber Data Sekunder

Data Sekunder bersumber pada dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya yang berbentuk dokumen. Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan mencakup Undang-undang dan Buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yaitu sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian berupa:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

²⁶ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hlm. 12.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- e) Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berasal dari literatur dan buku serta hasil penelitian terkait dengan masalah penelitian mengenai Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan yang didahului Perbuatan Melawan Hukum dan Upaya Pembatalan Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang berasal dari website, jurnal, makalah, kamus hukum. Bahan hukum tersier ini untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²⁷

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Kualitatif merupakan data yang dikumpulkan berupa jawaban atas pertanyaan

²⁷ *Ibid.*

penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan menjadi tujuan. Dalam hal ini mengenai Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan yang didahului Perbuatan Melawan Hukum dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdata.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data, proses yang dilakukan adalah mengumpulkan data yang berhubungan dengan masalah yang akan dijadikan bahan penelitian, yaitu sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori atau pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang erat dengan pokok permasalahan.²⁸

b. Studi Lapangan

Sebagai bahan pelengkap dan penunjang dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Observasi

Observasi yaitu pengumpulan data dimana peneliti melakukan pengamatan terhadap gejala-gejala yang diteliti.²⁹ Dalam hal ini penulis melakukan penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

²⁸ Roni Hanitjo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97.

²⁹ Burhan Ashofa, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 26.

(KPKNL) Bandung Lt. 3 114, Braga, Jl. Asia Afrika, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung.

2) Wawancara

Yaitu teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah untuk tujuan tertentu, mencoba mendapat keterangan atau pendapat secara lisan dengan seorang responden secara langsung.

Dalam penelitian ini wawancara dilakukan secara langsung (tatap muka) dengan Wasis Winarto Selaku Kasi Lelang KPKNL Bandung pada tanggal 18 Maret 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung Lt. 3 114, Braga, Jl. Asia Afrika, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung.

c. Studi Dokumentasi

Yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah, dokumen-dokumen, prasasti, agenda dan sebagainya. Dengan metode dokumentasi ini, yang diamati bukan benda hidup, tetapi benda mati sebagai pelengkap. Dokumentasi dalam penelitian skripsi ini berupa catatan, dokumen risalah lelang dan rekaman wawancara.

5. Metode Analisis Data

Analisis data dalam metode penelitian Kualitatif berlangsung secara interaktif, dimana pada setiap tahapan kegiatan tidak berjalan sendiri-sendiri. Tahap penelitian dilakukan sesuai dengan kegiatan yang direncanakan setelah data

terkumpul, kemudian secara umum di analisis melalui langkah-langkah sebagai berikut:³⁰

- a. Mengkaji semua data yang telah dikumpulkan, baik yang berasal dari sumber primer maupun sekunder;
- b. Menganalisis seluruh data yang sesuai dengan masalah yang diteliti;
- c. Menafsirkan serta menentukan kesimpulan berdasarkan fenomena yang terjadi di lapangan;
- d. Melakukan penghubungan antara data dan teori yang telah dikemukakan dalam kerangka pemikiran;
- e. Menarik kesimpulan berdasarkan data-data yang di analisis. Hal ini berimplikasi kepada ditemukannya makna hasil penelitian. Kesimpulan yang sesuai dengan identifikasi masalah diperoleh berdasarkan memperhatikan rumusan masalah dan kaidah-kaidah.

6. Lokasi Penelitian

Adapun yang menjadi lokasi penelitian dan lokasi perpustakaan penulis dalam penelitian ini adalah:

- a. Lokasi Penelitian
 - 1) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung yang beralamat di GKN Gedung "N" Lt. 3 114, Braga, Jl. Asia Afrika, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261 (022) 4216161.

³⁰ Lexy J Moelong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosda Karya, Bandung, 2001, hlm. 103.

b. Lokasi Perpustakaan

- 1) Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung yang beralamat di jalan A.H Nasution Nomor 105 Kota Bandung Jawa Barat 40614;
- 2) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat yang beralamat di Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286;
- 3) Perpustakaan KPw BI Provinsi Jawa Barat yang beralamat di Jl. Braga No.mor 108, Jl. Merdeka, Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat 40117.

