

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

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.<sup>1</sup> Pengertian lelang tersebut berdasarkan pasal 1 angka 1 Permenkeu RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Pengertian itikad baik dapat diartikan sebagai jujur atau kejujuran. Adapun dalam hukum perdata kita tidak diterangkan secara jelas tentang apa sebenarnya yang dimaksud dengan itikad baik tersebut. Masalah itikad baik lebih berkaitan erat dengan tata kehidupan masyarakat, artinya menyangkut kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan.<sup>2</sup> Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, pemenang lelang yang beritikad baik harusnya diberikan perlindungan hukum. Tujuan dilakukan hal tersebut adalah demi memberikan kepastian hukum untuk pemenang lelang atas haknya untuk menguasai dan mewujudkan prinsip keadilan serta memiliki objek lelang yang sudah dibeli.

Lelang terbagi menjadi beberapa jenis, penggolongan lelang dapat dilihat dari cara penawarannya, jenis barang yang dilelang, dan lelang karena eksekusi dan bukan eksekusi.<sup>3</sup> Adapun fungsi lelang terbagi menjadi beberapa bagian, yaitu fungsi privat lelang, fungsi publik lelang dan fungsi budgeter. Sejalan dengan adanya tuntutan masyarakat yang dinamis, lelang yang semula nya berfungsi sebagai sarana jual beli telah mengalami perkembangan menjadi fungsi publik, fungsi privat, dan fungsi budgeter.<sup>4</sup> Selain mempunyai fungsi, lelang juga memiliki beberapa asas. Pada pelaksanaan lelang yang dilakukan

---

<sup>1</sup> Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, Pasal 1.

<sup>2</sup> Muhammad Faisal, 2014, "*Upaya Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Terhadap Putusan Re-Eksekusi*," Jurnal Hukum dan Pembangunan, No.1, hlm. 84.

<sup>3</sup> Salim HS, 2019, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 245.

<sup>4</sup> Ambi Gultom, 2019, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Lelang Dalam Hubungan Kedudukan Dan Fungsinya*," Khairun Law Jurnal, Vol.3, hlm. 46.

KPKNL, harus memenuhi asas-asas lelang yang bersifat adil, persaingan, terbuka, menjamin kepastian hukum, efisiensi, dan akuntabel.<sup>5</sup> Dalam prosedur lelang eksekusi, ada beberapa tahapan. Prosedur lelang dapat dikatakan adanya suatu kegiatan untuk persiapan lelang dan pelaksanaan lelang.<sup>6</sup> Persiapan sebelum pelaksanaan lelang di tegaskan pada Bab II Permenkeu Nomor 97/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, setelah itu juga diatur dalam Bab IV Permenkeu Nomor 97/PMK.06/2016 tentang adanya beberapa hal yang harus dilakukan.

Dalam prosedur Lelang Eksekusi, ada beberapa tahapan, yaitu tahapan yang pertama adalah Pra Lelang, Tahapan Pra Lelang adalah melakukan pengajuan permohonan tertulis dalam hal eksekusi kepada Kepala KPKNL.<sup>7</sup> Yang merupakan instansi pemerintah kedudukannya berada dibawah DIRJEN KEMENKEU, dalam hal ini bank juga bisa meminta jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta.<sup>8</sup> Kemudian KPKNL atau Balai Lelang Swasta melakukan kelengkapan surat-surat lelang seperti Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, bukti perincian hutang debitur, bukti peringatan wanprestasi, bukti kepemilikan hak, dan bukti pemberitahuan lelang kepada debitur. Jika dianggap semuanya sudah memenuhi persyaratan, selanjutnya KPKNL mengeluarkan penetapan jadwal lelang dengan cara tertulis pada pihak Bank. Setelah itu Bank mengumumkan pelelangan dan melakukan pemberitahuan lelang pada debitur.

Apabila debitur wanprestasi, secara umum eksekusi objek Hak Tanggungan bisa dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Eksekusi yang didasarkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berdasarkan title eksekutorial mempunyai kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*). Pada

---

<sup>5</sup> Supriadi Jufri, 2020, “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang,” Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol.4 No. 2, hlm.104.

<sup>6</sup> Ainon Marziah, 2019, “Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan,” Jurnal Ius, Vol. 7 No. 2, hlm.231.

<sup>7</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-eksekusi-hak-tanggungan-oleh-bank-syariah-lt57c82d6229148> diakses pada tanggal 26 Agustus 2022 18.35 WIB.

<sup>8</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 176/PMK.06/2010, Pasal 16.

pelaksanaan eksekusi objek jaminan disebabkan debitur wanprestasi kepada kreditur, kreditur dapat terlebih dahulu meminta fiat kepada Pengadilan Negeri. Eksekusi ini berkaitan dalam pasal 20 ayat 1 huruf b jo. Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Dalam pasal 20 ayat 1 huruf a jo. Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT mengatur mengenai eksekusi dengan kekuasaan sendiri yang harus di perjanjikan terlebih dahulu pada perjanjian pengikatan jaminan dengan kesepakatan antara kreditur sebagai pemegang sertifikat hak tanggungan dengan debitur sebagai pemberi hak tanggungan.
3. Pelaksanaan penjualan secara bawah tangan oleh kreditur, bisa dilaksanakan dengan kesepakatan antara kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dan debitur sebagai pemberi hak tanggungan. Kemudian adapun tujuannya terkait dengan pelaksanaan eksekusi secara bawah tangan dan tidak dengan melalui pelelangan umum ialah untuk mendapatkan harga tertinggi. Sehingga dalam hal ini kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur sama-sama diuntungkan.

Barang yang telah dijamin adalah milik debitur dan selama menjadi jaminan utang, tidak dapat dialihkan atau dipindahtangankan baik debitur maupun kreditur. Akan tetapi jika debitur melakukan wanprestasi dalam peminjaman kredit tersebut maka debitur harus merelakan barang yang dijadikan jaminan untuk dilelang dengan tujuan untuk pelinasan karena kreditur berhak dan wajib untuk menjual benda jaminan di muka umum atau biasa disebut dengan lelang.<sup>9</sup> Hal tersebut juga sesuai dengan pasal 1134 KUHPerdara, yaitu “Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutangsehingga tingkatanya lebih tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.”<sup>10</sup>

Misalkan debitur melakukan wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui jalur pelelangan umum dan mengambil

---

<sup>9</sup> Hernanda Ajie Primanata, 2019, *Pembatalan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Rendahnya Nilai Limit (Studi Kasus Putusan Nomor: 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)*, Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, Solo, hlm.2.

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1134.

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini terdapat dalam pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sendiri oleh kreditur adalah sebagai *parate executie* yang berdasarkan pada titel eksekutorial dalam perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah, sebagaimana mengacu pada penjelasan angka 9 UUHT *parate executie* adalah aturan khusus dari aturan umum eksekusi yang terdapat dalam pasal 195 sampai pasal 197 HIR. Kekhususannya terdapat pada dimasukkannya ketentuan umum 224 HIR ke dalam pasal 6 dan pasal 14 UUHT.<sup>11</sup>

Dalam permasalahan ini tampak adanya kekeliruan dari pemenang lelang. Seharusnya pemenang lelang tidak diharuskan mengajukan gugatan baru, melainkan cukup hanya dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Bandung dalam hal melakukan pengosongan terhadap objek lelang berdasarkan risalah lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Bandung. Kenapa demikian karena dalam Surat Edaran Mahkamah Agung yang lama Nomor 7 Tahun 2012 ditentukan bahwa pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelangnya tidak dapat dilakukan berdasarkan pasal 200 ayat 11 HIR. Akan tetapi harus mengajukan gugatan karena pelelangan tersebut bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela. Sedangkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung yang baru Nomor 4 Tahun 2014 dinyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, jika terlelang tidak ingin mengosongkan objek lelangnya, maka eksekusi pengosongan dapat langsung mengajukan pada Ketua Pengadilan tanpa harus melalui gugatan. Dalam hal ini mempunyai arti bahwasanya Mahkamah Agung melihat atau memandang lelang hak tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT merupakan lelang eksekusi.

Penulis akan melakukan analisis terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Adapun para pihaknya dalam putusan tersebut adalah :

---

<sup>11</sup> Hernanda Ajie Primata, 2019, *Pembatalan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Rendahnya Nilai Limit (Studi Kasus Putusan Nomor: 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)*, Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, Solo, hlm. 3.

1. Iwan Hendrawan Permana, Untuk selanjutnya disebut sebagai (Penggugat)
2. H. Slamet Soekardiman dan Sri Djujiastuti, Selaku (Tergugat)
3. KPKNL Bandung, Selaku (Turut Tergugat I)
4. PT. Bank Mandiri (persero) TBK, selaku (Turut Tergugat II)

Duduk perkara serta fakta hukum dari pada putusan Pengadilan Negeri Bandung dengan Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg akan saya uraikan sebagai berikut :

Bahwa penggugat adalah selaku pemenang lelang dan sah 3 Bidang Tanah berikut Bangunan yang berada di atasnya, terdiri dari SHM Nomor. 462/Kelurahan Dago dengan luas 140 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 1310/Kelurahan Dago dengan luas 135 m<sup>2</sup>, dan SHM nomor 1447/Kelurahan Dago dengan luas 36 m<sup>2</sup>, dalam satu hamparan dan kemudian ketiganya atas nama Iwan Hendra Permana (Penggugat). Kemudian dalam Permasalahan ini disebabkan karena H. Slamet Soekardiman dan Sri Djujiastuti tidak menyerahkan objek lelang tersebut. Maka Iwan Hendrawan permana selaku pemegang sah sekaligus sebagai (Penggugat) atas permasalahan ini belum dapat menikmati objek lelangnya. Dalam hal ini H. Slamet Soekardiman selaku pemilik lama mempunyai pinjaman ke Bank Mandiri yaitu dengan agunan 3 bidang tanah dan bangunan. Kemudian agunan tersebut telah dilelang dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Bandung, dimana tiga objek lelang tersebut sudah bukan milik H. Slamet Soekardiman.

Sebelum objek lelang dilaksanakan pelelangan, Bank Mandiri sudah memberikan surat teguran sebanyak (3) Surat Teguran. Surat Teguran tersebut diberikan karena H. Slamet Soekardiman selaku tergugat mengalami kemacetan dalam mengembalikan pinjamannya ke Bank Mandiri, dikarenakan H. Slamet Soekardiman (debitur) wanprestasi, maka Bank Mandiri (kreditur) selaku pemegang objek tanggungan pertama mempunyai hak dalam melakukan penjualan Objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Bank Mandiri selaku kreditur juga sudah mengirim surat pemberitahuan lelang untuk

Debitur, sehingga dalam kasus tersebut Pemenang Lelang tidak dapat menikmati objek Hak Tanggungan yang telah dibelinya dalam proses lelang, bagaimanakan perlindungan hak bagi Pihak Ketiga sebagai pemegang objek lelang yang sah tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang kasus diatas, penulis sebagai peneliti akan membahas beberapa permasalahan terkait dengan Putusan Pengadilan Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg tersebut yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang objek hak tanggungan dalam Putusan Pengadilan Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg?
2. Bagaimanakah peran Pengadilan Negeri sebagai instansi yang berwenang untuk memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang?

## **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Pada penelitian ini penulis memberikan batasan pembahasan dengan tujuan untuk menghindari melebarnya topik pembahasan dalam perkara tersebut. Di dalam penelitian ini lebih berfokus mengenai lelang eksekusi dimana debiturnya melakukan wanprestasi. 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, sesuai yang diatur pada Pasal 6 Nomor 4 Tahun 1996 UUHT. Kemudian terkait perlindungan hukum terhadap pemenang lelang objek hak tanggungan dalam perkara tersebut. Dan, terkait peran Pengadilan Negeri sebagai instansi yang berwenang untuk memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang. Karena seperti yang kita ketahui bahwa masih banyak masyarakat yang belum paham akan pengaturan terkait dengan pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal ini Iwan Hendrawan Permana selaku pemenang lelang yang sah merasa dirugikan karena tidak dapat memanfaatkan objek lelang tersebut karena H. Slamet Soekardiman selaku debitur yang melakukan wanprestasi tidak menyerahkan objek lelang tersebut.

## D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian akan diuraikan sebagai berikut :

### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah yang telah disusun, maka penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang objek Hak Tanggungan dalam Perkara Putusan Pengadilan Negeri No. 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg.
- b. Untuk mengetahui peran Pengadilan Negeri sebagai instansi yang berwenang untuk memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang.

### 2. Manfaat Penelitian

Pada umumnya tujuan penelitian digunakan sebagai saran untuk memperoleh data normatif dan empiris tentang suatu gejala peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat sehingga hasil penelitian dapat menjadi masukan yang berguna demi penyempurnaan teori-teori atau tugas-tugas operasional.<sup>12</sup>

Manfaat penelitian meliputi manfaat teoritis dan manfaat praktis. Manfaat teoritis meliputi manfaat hasil-hasil penelitian bagi pengembangan ilmu hukum, sedangkan manfaat praktis meliputi manfaat hasil penelitian sebagai bahan masukan bagi Lembaga negara dan Lembaga penegak hukum yang terkait dengan objek penelitian. Manfaat teoritis dan manfaat praktis yang diperoleh dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

#### a. Manfaat Teoritis

- 1) Berkontribusi pada perkembangan hukum perdata khususnya pada hukum jaminan dengan memberikan pemahaman kepada

---

<sup>12</sup> Desianan Mulyawardani, 2012, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang)*, Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 25.

mahasiswa dan masyarakat terkait dengan bagaimana prosedur lelang eksekusi dilaksanakan.

- 2) Meningkatkan dan menambah wawasan pemikiran serta ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata khususnya terkait dengan aturan pengosongan objek lelang yang belum diserahkan oleh pemilik kepada pemenang lelang serta perlindungan hukum terhadap pemenang lelang objek hak tanggungan.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi mahasiswa hukum, diharapkan dapat digunakan sebagai pedoman untuk penelitian selanjutnya guna mempelajari hukum jaminan, khususnya terkait dengan eksekusi lelang.
- 2) Bagi masyarakat, diharapkan dapat memberikan jalan keluar sekaligus informasi serta pemecahan mengenai masalah yang timbul dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT.
- 3) Bagi pegiat hukum, menambah ilmu pengetahuan mengenai pengosongan objek lelang dan masalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT serta peran Pengadilan Negeri sebagai instansi yang berwenang untuk memberikan kepastian hukum. Yang nantinya diharapkan dapat menjadi bahan hukum sekunder baru, baik itu untuk Lembaga hukum, penegak hukum dan atau profesi hukum.

## E. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian

mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Pada bidang hukum, penelitian dibedakan menjadi dua yaitu penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dan penelitian hukum empiris (yuridis empiris). Setiap penulisan ilmiah haruslah berdasarkan fakta-fakta yang objektif agar kebenarannya dapat di pertanggungjawabkan. Secara yuridis normative dalam hal ini diperlukan suatu upaya untuk fakta-fakta tersebut. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini akan diuraikan sebagai berikut :

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif membahas tentang doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Yaitu mengacu pada norma-norma hukum yang ada dalam perundangundangan, datanya dapat diperoleh melalui studi kepustakaan, studi kepustakaan ini dapat dilakukan dengan cara meneliti data sekunder atau bahan Pustaka, pada penelitian yang sifatnya kepustakaan atau normatif, lebih banyak dilaksanakan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada pada perpustakaan. Tujuan dilaksanakannya penelitian hukum normatif adalah untuk mengkaji kualitas dari pada norma-norma hukum, yang berdasarkan pada bahan hukum atau peraturan tertulis terkait penelitian ini.

Adapun tujuan lain dari penelitian hukum normatif, agar peneliti dapat menyelesaikan masalah atau kasus yang ada dan atau membuat keputusan dengan mendasar pada hukum positif yang ada. Jadi kegiatan penelitian di sini menjadi relatif sama dengan pekerjaan yang dilakukan oleh seorang hakim ketika dihadapkan pada satu kasus yang harus diselesaikan atau dibuat keputusannya.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto dalam Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 18.

<sup>14</sup> Khudzaifah Dimiyanti, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Buku Pegangan Kuliah Sekolah Pascasarjana Program Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Solo, hlm 3-11.

Norma atau kaidah yang menjadi kajian dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang, Peraturan Menteri dan lain-lain. Penulisan ini akan dikadi berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menggunakan pendekatan kasus Putusan Pengadilan Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg.

## 2. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan menggambarkan serta menjelaskan lebih mendalam mengenai gejala yang timbul dari pokok permasalahan dalam penelitian ini serta berusaha mencari jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini serta berusaha mencari jawaban atas permasalahan dengan menelaah sumber-sumber hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.<sup>15</sup>

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah segala peraturan perundangan dan regulasi terkait dengan isu hukum yang akan diteliti. Penelitian normatif harus mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan, serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Karenan yang diteliti ialah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema pokok penelitian.<sup>16</sup>

Pendekatan kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah kasus-kasus terkait dengan isu hukum yang dihadapi.<sup>17</sup> Kasus yang ditelaah merupakan kasus berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) atau kasus yang sudah memperoleh putusan pengadilan. Studi kasus mempunyai perbedaan dengan pendekatan kasus (*case approach*). Studi kasus (*case study*) merupakan studi terhadap kasus tertentu dari berbagai

---

<sup>15</sup> Sri Mamudji, 2005, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm 22.

<sup>16</sup> Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm 105.

<sup>17</sup> Soerjono dan Sri Mamuji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 138.

aspek hukum sedangkan pendekatan kasus (*case approach*), dalam pendekatan kasusnya berupa kasus yang telah ditelaah untuk referensi bagi suatu isu hukum.

Pada penelitian ini akan menelaah dan mengkaji berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menggunakan pendekatan kasus Putusan Pengadilan Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg.

### 3. Sumber Data

Pada penelitian ini, data yang akan digunakan oleh penulis adalah data sekunder. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan dan melalui bahan-bahan kepustakaan.<sup>18</sup> Data sekunder tersebut, dapat dibagi menjadi :

#### a. Bahan Hukum Primer

bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian diantaranya adalah :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 3) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014.
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

---

<sup>18</sup> Zainuddin Ali, *Ibid.*, hlm 106.

- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 517/Pdt.G/2017/PN.Bdg

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan sekunder adalah bahan hukum yang berisi mengenai buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum terkait objek penelitian ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku-buku, jurnal-jurnal hukum kemudian pendapat-pendapat atas putusan pengadilan yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, serta dapat membantu memahami serta menganalisis dari bahan hukum primer.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan yang penting terkait dengan bahan hukum primer dan sekunder.<sup>19</sup> Bahan hukum tersier antara lain yang berasal dari kamus hukum, majalah, jurnal hukum, serta bahan lain yang relevan.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan studi dokumen dan dengan cara studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan sendiri adalah cara mengumpulkan data dari informasi dengan membaca serta menganalisis buku, karya ilmiah para sarjana, internet, peraturan perundang-undangan, dan sumber-sumber teoritis lainnya yang berkaitan dengan judul skripsi penulis sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam penelitian dan menganalisa masalah-masalah yang dihadapi.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 116.

<sup>20</sup> Mohammad Nazir, 2009, *Metode Penelitian*, Ghalia, Bogor, hlm 93.

## 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, karena penelitian ini cenderung bersifat deskriptif, dengan data yang beragam maka penelitian ini secara kualitatif terhadap data sekunder yang sudah di kumpulkan dan diolah guna perumusan-perumusan kesimpulan penelitian ini. Analisis dengan pendekatan kualitatif nantinya akan menghasilkan data yang bersifat deskriptif analitis. Dengan menggambarkan serta menjelaskan lebih mendalam mengenai gejala yang timbul dari pokok permasalahan dengan menelaah sumber hukum berkaitan dengan pokok permasalahan.

Metode penarikan kesimpulannya dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, artinya metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus pertanyaan-pertanyaan yang sifatnya umum.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Wisma Artha Dinata, 2013, *Analisis Yuridis Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perjanjian Pembiayaan Dengan Jaminan Fidusia Kendaraan Bermotor Roda Empat Di Lembaga Pembiayaan Non Bank (leasing) PT Astra Companies Cabang Jakarta Pusat*, Skripsi sekolah Tinggi Hukum Militer, Jakarta, hlm 9.

**Rizky Perdana Putra, 2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 517/PDT.G/2017/PN.BDG)**

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Hukum, S1 Ilmu Hukum  
[www.upnvj.ac.id-www.library.upnvj.ac.id-www.repository.upnvj.ac.id]