

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN**

OLEH

PIAN GUNARA

2012200288

PEMBIMBING I

Aloysius Joni Minulyo S.H,M.HUM



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2018

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing/Pembimbing I



Aloysius Joni Minulyo S.H.,M.H



Dekan,




Dr. Tristam Pascal Moeliono S.H.,M.H



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : PIAN GUNARA

No. Pokok : 2012200288

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG
LELANG HAK ATAS TANAH TERHADAP
GUGATAN DARI PIHAK LAIN

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 11 Desember 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum



Nama Jelas
No. Pokok

PIAN GUNARA
2012200288

ABSTRACT

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT. Tetapi dalam pelaksanaannya terdapat hambatan yang dihadapi oleh pemenang lelang seperti gugatan dari pihak lain yang keberatan atas pelaksanaan lelang yang disebabkan oleh tidak sahnya proses penjaminan atas tanah, tanah yang masih dalam warisan para anggota keluarga, pembuatan perjanjian yang tidak sah tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, adanya ketidakwenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum, kesalahan yang dilakukan oleh petugas lelang dalam melaksanakan proses lelang seperti kesalahan dalam penyitaan yang semena-mena, proses pengosongan yang tidak sah, gugatan didasarkan pada penetapan nilai limit yang di bawah harga pasar

Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang berdasarkan pada sumber-sumber hukum yang berlaku yang terdiri dari sumber hukum primer Terdiri atas data yang diperoleh dari objeknya dan data primer yang digunakan adalah Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Permenkeu Nomor 27/PMK06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan lelang

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab adanya gugatan dari pihak lain adalah karena

Adanya penetapan nilai limit yang terlalu rendah dan perlindungan yang diberikan adalah berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1068K/Pdt/2008 dan pasal 1131 Kuhperdata tentang penjaminan benda. Kata kunci: Pemenang lelang, gugatan, alasan gugatan, perlindungan hukum. xxx

KATA PENGANTAR

Segala Puji syukur saya sampaikan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN” yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan

Pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih pada dosen pembimbing skripsi Bapak Aloysius Joni Minulyo S.H,M.H yang telah membimbing saya untuk menyelesaikan karya ilmiah yang telah saya susun hingga sidang dilaksanakan kemudian Bapak Djaja S.Meliala sebagai dosen pembimbing dalam sidang penulisan hukum dan telah memberikan masukan dan saran dalam ujian sidang penulisan hukum.Selain itu juga saya ucapkan terima kasih banyak kepada susunan fakultas hukum unpar yang terdiri dari :

- 1.Bapak Dr Tristam Pascal Moeliono S.H,M.H Dekan Fakultas Hukum UNPAR
- 2.Ibu Rachmani Puspitadewi S.H,M.H Wakil Dekan bidang akademik
- 3.Ibu Wurianalya Maria Novenanty S.H,LL.M Wakil Dekan bidang kemahasiswaan
- 4.Bapak Tanius Sebastian S.H M.Fil Dosen Fakultas Hukum Unpar
- 5.Ibu Rismawati S.H,M.H Dosen pembimbing seminar
- 6.Bapak Dr iur Liona Nanang Supriatna S.H,M.H Dosen Fakultas Hukum Unpar
- 7.Ketua HMPSIH
- 8.Kedua Orang Tua saya Bapak Muhammad Yudhi Ahadiat S.H dan Ibu Erry Ernawati S.Hyang telah mendukung saya menyelesaikan karya ilmiah ini baik secara moril dan materiil dan selalu mendoakan saya untuk dapat menyelesaikan karya ilmiah tersebut

Karya ilmiah ini masih terdapat banyak kekurangan dan kurang lengkap dalam substansinya dan penjelasan contohnya kurang dilengkapi hal-hal lain yang berkaitan dengan substansinya dan maka saya mengharapkan kritik yang baik dan positif terhadap karya ilmiah ini dan semoga karya ilmiah ini memberikan manfaat bagi yang membacanya dan memberikan prosedur yang tepat dalam prosedur lelang

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian... ..	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	12

BAB II GUGATAN DARI PIHAK LAIN TERHADAP PEMENANG LELANG HAK ATAS TANAH

2.1 Lelang Eksekusi Hak Atas Tanah	15
2.2 Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi	15
2.3 Prosedur Pelaksanaan Lelang	20
2.4 Pemenang Lelang Hak Atas Tanah	23
2.5 Alasan Gugatan Terhadap Pemenang Lelang Hak Atas Tanah	29
2.6 Tumpang tindihnya aturan hukum	29
2.7 Perlawanan pihak ketiga (<i>Derden Verzet</i>) terhadap Pemenang Lelang	31
2.8 Gugatan dengan Dasar Hak Asasi	32

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG 34

HAK ATAS TANAH

3.2	Validitas Putusan Lembaga Non Litigasi Balai Lelang Tidak Mengikat	34
3.3	Benturan dengan Regulasi Perlawanan Pihak Ketiga	35
3.3	Adanya Yurisprudensi Dalam Putusan Uji Materil Nomor 38P/HUM/2015..	36
3.4	Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang	37
3.5	Kerahasiaan Risalah Lelang	37
3.6	Dibukannya Akses Upaya Hukum	37
3.7	Kepastian Hukum Atas Lelang Jaminan Eksekutorial Berdasarkan Perjanjian Kredit Bank	40
3.8	Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Melalui Lembaga Litigasi	44
	Permohonan Aan Maning	45
	Penelitian Berkas	45
	Sidang <i>Aan Maning</i>	46
	Sita Eksekusi	47
	Lelang Eksekusi	48
	Pengosongan	52

BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG HAK ATAS TANAH 55

TERHADAP GUGATAN PIHAK LAIN

4.1	Alasan gugatan dari pihak lain terhadap pemenang lain	55
4.1.1	Alasan perbuatan melawan hukum	56
4.1.2	Alasan penetapan nilai limit	64
4.2	Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Milik Atas Tanah	68

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	73
5.1. Kesimpulan	73
5.2. Saran	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dilihat dari segi manapun baik sosial, politik atau kultural. Pertumbuhan penduduk dan ekonomi telah melahirkan berbagai eksese di dalam hal kepemilikan (hak) dan kewajiban atas tanah. Dalam hal ini Pemerintah berusaha mengatasi berbagai masalah yang timbul dengan menata masalah paling strategis ini dengan mempertegas kepastian hukum atas hak dan kewajibannya melalui pembentukan peraturan perundang-undangan.

Pengaturan mengenai hak milik atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria LN, TLN (1960-104), yang mana aturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 LN, TLN (1997-3696) Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap hukum perkembangan kebutuhan masyarakat¹

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria memberikan kepastian hukum terhadap pemilik tanah, sebagaimana yang dijelaskan berikut ini :

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm 487.

1. Menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, menurut ketentuan yang telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut meliputi :
 - a. Pengukuran dan pemetaan tanah serta pembukaan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat bukti tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan Menteri Agama.
4. Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam Ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang mampu di bebaskan dari pembayaran biaya tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan diterbitkannya sertifikat, pemilik atau pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah²

Pengaturan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa, :

“Pemindahan 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 perundang-undangan yang berlaku”.

Peralihan hak atas tanah dapat berupa beralih dan dialihkan. Hak atas tanah dapat beralih melalui pewarisan dan dialihkan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan (penyertaan) dalam modal perusahaan, dan lelang.

² Adjie Abib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Jilid I, Mandar Maju, Jakarta.

Peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan maksud untuk mengubah nama pemilik atau pemegang hak atas tanah dari atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang lama menjadi atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang baru dan menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya.

Perlihatkan tanah dengan cara lelang, pengaturannya terdapat pada Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 RBG dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (Stbl. 1908 No. 189 diubah terakhir dengan Stbl. 1941 No. 3) akan ditemui pengertian yang sebenarnya dari lelang, yaitu penjualan di muka umum (pelelangan) terhadap harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi, atau dengan kata lain menjual dimuka umum barang sitaan milik tergugat (debitor).³ Pelelangan hanya dapat dilakukan di depan juru lelang, dengan kata lain lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang (juru lelang). Cara penjualannya dengan jalan harga penawar semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran pendaftaran).

Menteri keuangan telah membuat peraturan tentang lelang dalam :

1. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002,
2. Nomor 40/KMK.07/2006,
3. Nomor 93/KMK.06/2010,
4. Nomor 106/KMK.05/2013,

³ Purnomo Tiona, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui lelang*, Mandar Maju, Bandung.

5. Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

Menurut peraturan menteri keuangan, bahwa yang dimaksudkan dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun tidak langsung melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Lelang tersebut digunakan untuk memperoleh harga tertinggi dari barang tersebut.

Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu lelang eksekutorial dan lelang non-eksekutorial. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

Peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilakukannya lelang, Kepala Kantor Lelang mempunyai kewajiban untuk meminta keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dari Kantor Pertanahan.⁴ Kantor Pertanahan kemudian menyampaikan keterangan tersebut kepada Kepala Kantor Lelang dalam waktu 5

⁴ BPS, Kota Bandung, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 516.

(lima) hari sejak permintaan tersebut diterima. Keterangan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek tanahnya, sehingga pejabat lelang akan mempunyai keyakinan untuk melelang tanah tersebut.

Proses lelang yang dilaksanakan, dan telah menetapkan risalah pemenang lelang, maka pemenang lelang seharusnya dapat segera melakukan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan, namun ada pemenang lelang yang tidak bisa melakukan pendaftaran tanah karena adanya keberatan ataupun gugatan dari pihak ketiga ke Pengadilan Negeri setempat.

Kabupaten Bandung berdasarkan data Kependudukan dan Catatan Sipil Pemerintah Kabupaten Bandung tahun 2016 dengan jumlah penduduk sebanyak 3.512.189 jiwa (Tiga juta lima ratus dua belas seratus delapan puluh sembilan) dengan kepadatan 2.309.29 jiwa,⁵ dengan kegiatan ekonomi yang sangat dinamis dengan aktivitas perdagangan yang sangat aktif, dan berkembangnya dunia perbankan dan Lembaga jaminan yang tidak bisa lepas dari resiko bermasalah yang berujung terjadinya Pelelangan. Berdasarkan data di Pengadilan Negeri Bale Bandung sesuai register di bagian Sub Perdata Pengadilan Negeri Bale Bandung dari mulai bulan Januari 2017 sampai bulan Nopember 2017 jumlah Pemohon /Kreditur yang mengajukan untuk Pelelangan sebanyak 100 Pemohon baik yang berasal dari hak Tanggungan ataupun dari utang piutang dan juga adanya gugatan perkara dari pihak yang mengklaim atau keberatan atas hasil lelang yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung dari mulai

⁵ [http:// www.Kemendagri.com.DB](http://www.Kemendagri.com.DB) Hasil Konsolidasi Kemendagri smtr.2 2016

bulan Januari sampai bulan Nopember 2017 sebanyak 20 perkara,⁶ maka diperlukan adanya kecermatan, ketelitian dari petugas yang terlibat dalam proses pelelangan dan untuk pemegang hak atas tanah hasil lelang perlu adanya perlindungan hukum yang diberikan agar ada kepastian hukum atas tanah yang telah dimilikinya melalui proses lelang. Di Indonesia, bahwa hak milik atas tanah harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk memperoleh legalitas dan kekuatan hukum atas tanah yang dimilikinya tersebut.

Berdasarkan data diatas, banyaknya masyarakat yang tidak mendaftarkan tanah yang dimilikinya pada Kantor Pertanahan dikarenakan pada berbagai faktor, seperti ketidaktahuan masyarakat pada persyaratan dan prosedur pendaftaran, ketidaktahuan tentang adanya ketentuan hukum yang mengatur tentang pendaftaran tanah, serta tidak mau mengeluarkan sejumlah biaya untuk mendaftarkan hak milik tanah. Selain itu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pendapatan Negara Bukan Pajak, yang berlaku pada Kantor Pertanahan bahwa pemohon harus membayar biaya untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) untuk setiap permohonan.⁷ Setiap permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dengan alokasi waktu sekitar 11-20 hari. Biaya tersebut dibayar melalui pelayanan bendaharawan, yang selanjutnya pemohon diberi kwitansi sebagai bukti pembayaran permohonan pendaftaran peralihan tersebut. Pada kenyataannya masyarakat terkadang harus membayar melebihi ketentuan

⁶ Register permohonan lelang Sub Bagian PN. Bale Bandung

⁷ Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010, LN Tahun 2010 No.18, pasal 12

dan lamanya waktu untuk memperoleh sertifikat hak milik tanah lebih dari 11-20 hari atau tidak sesuai dengan ketentuan diatas.

Perkara gugatan dari pihak ketiga terhadap pemenang lelang yang diajukan ke Pengadilan Negeri maka perlu penelitian mengenai penyebab adanya gugatan tersebut dan perlindungan apa yang dapat diberikan oleh pemerintah dalam hal ini pemerintah terhadap pemenang lelang yang beritikad baik atas gugatan tersebut.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas, dalam penelitian ini peneliti membatasi pada permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Apa alasan keberatan / gugatan dari pihak lain terhadap pemenang lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak milik atas tanah?

C. Tujuan Penelitian.

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa alasan keberatan / gugatan dari pihak lain terhadap pemenang lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak milik atas tanah?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya hukum agraria yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari lelang.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pemerintah, badan pertanahan nasional, masyarakat serta pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui lelang.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum (yuridis) tetapi di samping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.⁸

Dengan pendekatan ini maka diharapkan adanya perlindungan hukum terhadap Pemenang lelang pemegang hak atas tanah, telah terdapat kesesuaian antara peraturan yang berlaku dengan kenyataan sosialnya. Dengan kata lain, telah terdapat kesesuaian antara *das sollen* dengan *das sein*.

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. Hlm. 35.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian pada ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif analisis, suatu penelitian yang menggambarkan suatu kenyataan yang kemudian dianalisis dengan mengumpulkan data-data untuk menggambarkan persoalan yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari lelang.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Primer dan Data Sekunder. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.⁹ Data Primer yaitu data yang diperoleh/dikumpulkan dari bahan kepustakaan atau literatur yang mempunyai hubungan dengan objek penelitian. Dari sudut jenis data yang diperoleh, maka sumber data sekunder dapat dibagi dalam tiga kelompok, yaitu :¹⁰

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar yaitu Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, Undang- undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria,Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR),*Rechtsreglement Voor De Buitengewesten*

⁹ . Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003. hlm. 2.

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010. hlm. 13.

(RBG) dan yurisprudensi.¹¹ Studi kepustakaan dilakukan terhadap data sekunder¹² yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, pendapat para sarjana hukum.¹³ Data Sekunder diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.¹⁴

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder¹⁵. Bahan hukum yang dimaksud diantaranya : Kamus Umum Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Internet, Ensiklopedia dan lain sebagainya. Teknik Pengumpulan Data.

4. Teknik pengumpulan Data

¹¹ *Ibid*

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*. Hlm, 11-12. Lihat Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Ibid*. Hlm. 14-15.

¹³ *Ibid*

¹⁴ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodelogi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001. hlm. 81

¹⁵ *Ibid*

Sesuai dengan spesifikasi penelitian yang deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Dengan melakukan penelusuran peraturan hukum yang berkaitan dengan perlindungan terhadap pemenang lelang pemegang hak atas tanah dari gugatan pihak lain disamping itu melakukan pengambilan data mengenai sengketa lelang di Pengadilan Negeri Bale Bandung yaitu kepada Kepala Sub Perdata untuk mengetahui :

- a. Berapa jumlah pemohon yang mengajukan pelelangan baik lelang dari utang piutang atau hak tanggungan?
- b. Berapa jumlah perkara gugatan dari pihak lain atas pemenang lelang?
- c. Bagaimana putusan atas gugatan tersebut sehingga dapat diketahui berapa jumlah putusan yang dikabulkan atau ditolak atas gugatan tersebut yang terjadi dalam kurun waktu 2017 dari mulai bulan Januari sampai sekarang.

Kemudian wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung yaitu kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah untuk mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang berasal dari lelang dan kendala yang menjadi hambatan dalam pendaftaran tersebut. Selanjutnya Kantor Pengelolaan dan Lelang Negara untuk mengetahui bagaimana prosedur pelelangan, kendala dalam proses pelelangan serta perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang apabila ada pihak yang berkeberatan atas hasil pelelangan. Juga melakukan wawancara kepada beberapa pihak pemenang lelang atau pihak ketiga yang mengajukan keberatan/gugatan ke

Pengadilan Bale Bandung untuk mengetahui apa alasan yang bersangkutan mengajukan gugatan.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Analisis data kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan, dan perilaku nyata. Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu dilakukan dengan cara menelusuri peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka yang kemudian ditulis secara deskriptif. Data yang dinyatakan oleh narasumber dari Kantor Pertanahan Kota Bandung baik secara lisan maupun tulisan yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Data yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis secara kualitatif yaitu ditafsirkan dan dibahas berdasarkan pada teori-teori (doktrin), asas-asas dan peraturan hukum yang relevan dengan permasalahan yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari lelang.

F. Sistematika Penulisan

BAB I : Pada bab ini berisi latar belakang masalah, identifikasi masalah, maksud, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Bab ini membahas tentang Prosedur lelang menurut Keputusan Menteri Keuangan No.304 Tahun 2002, Herzien Inlandsch Reglement (HIR), dan Rechtsreglement voor de buitengewesten (RBG).

BAB III : Bab ketiga ini merupakan bab pembahasan tentang gugatan dari pihak lain kepada pemenang lelang.

BAB IV : Bab keempat ini merupakan bab pembahasan upaya hukum yang dilakukan pemenang lelang hak milik atas tanah atas gugatan pihak lain.

BAB V : Bab kelima merupakan bagian terakhir dari skripsi yang berisi tentang, kesimpulan dari pembahasan dari bagian Bab, yang di bahas, serta ditambahkan saran-saran.

G. Daftar Pustaka

- Harsono Boedi : Hukum Agraria Indonsia, Jilid I, Djambatan, 2008, Jakarta.
- Adjie Abib : Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Jilid I, Mandar Maju, Jakarta, 2000.
- Parlindungan,A.P : Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jilid II, Mandar maju, Bandung, 1990.
- Lubis, Mhd : Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Mandar Maju Bandung, 2010.
- Yamin
- Parlindungan,A.P. : Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jilid II, Bandung, Mandar Maju, 2009.
- Samoso, Urip : Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jilid II, Pranata Media, Jakarta.
- Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.