

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan akan finansial yang semakin meningkat dari waktu ke waktu dan perkembangan zaman yang cukup pesat membuat kebutuhan akan finansial terus melonjak yang mengakibatkan masyarakat membutuhkan dana yang cukup banyak untuk memenuhi kebutuhan tersebut, sehingga banyak masyarakat yang mengalami kekurangan dana untuk mencukupi kebutuhan hidupnya sehari-hari seperti keperluan pokok dan lainnya. Oleh karena itu banyak masyarakat melakukan program pinjaman kredit melalui lembaga perbankan dengan melakukan pengajuan kredit pada Bank. Namun dalam kenyataannya pemberian pinjaman kredit tidak begitu saja diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur tanpa adanya jaminan terlebih dahulu. Jaminan dikenal juga dengan agunan, jaminan yang dimaksud disini adalah jaminan Hak Tanggungan. Pemberian kredit merupakan salah satu aktivitas terpenting bagi lembaga keuangan karena dengan kredit akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha Bank. Sebaliknya, bila pengelolaanya tidak baik dan akan menimbulkan permasalahan-permasalahan dan berhentinya usaha Bank.<sup>1</sup>

Dengan adanya Jaminan (agunan), maka manakala debitur (penerima kredit) ingkar janji (*Wanprestasi, default*) kreditur mendapat penggantian dari penjualan (lelang) atas barang jaminan. Kreditor menginginkan agunan untuk memberikan kepastian bahwa debitur akan menyelesaikan tanggung jawabnya sebagaimana diatur dalam suatu perjanjian, serta untuk memudahkan penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi atau wanprestasi yang dilakukan oleh debitur akan menimbulkan sengketa, pihak Bank sebagai kreditor akan melakukan beberapa upaya penyelesaian sengketa antara lain adalah upaya penyelamatan dan penagihan.<sup>2</sup> Apabila upaya yang dilakukan terbukti tidak membuahkan hasil, Bank

---

<sup>1</sup>Dwi Nuraini ichsan, *Perbankan Umum dan Syariah* , Univ terbuka , Tangerang selatan 2014, hlm.7.23

<sup>2</sup>IIPAT, Rumah nyaman PPAT , Warta Mandiri Multimedia, Jakarta, 2018, hlm.87

mempunyai pilihan untuk menempuh jalur eksekusi.<sup>3</sup> Lembaga keuangan biasanya menuntut pembayaran utang segera melalui lelang dan tidak cenderung menunggu durasi pemasaran yang lazim untuk mencapai nilai pasar. Nilai likuidasi dapat diterima, yang mengacu pada harga pasar yang diturunkan karena jangka waktu pemaparan atau pemasaran yang relatif singkat. Standar acuan dalam menentukan besaran diskon yang dapat diterima adalah Standar Penilaian Indonesia (SPI). Jika tim evaluasi internal Bank melakukan penetapan lelang, maka Bank juga menerapkan teknik penentuan nilai yang sesuai dalam praktiknya. Saat menentukan harga minimum suatu barang yang dilelang, penjual mempertimbangkan faktor-faktor seperti nilai hipotek, harga pasar, dan nilai likuidasi. harga tertinggi di antara faktor-faktor tersebut dipilih sebagai nilai batas. Jika barang tidak terjual, nilai maksimum dikurangi pada penawaran berikutnya. Jika barang tersebut belum terjual, maka akan tetap diturunkan secara bertahap ke nilai likuidasinya. Lelang yang dilaksanakan dengan nilai limit dibawah harga pasaran di perbolehkan dan sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, selama masih batas yang wajar. Pada umumnya terjadi pada lelang eksekusi karena merupakan “penjualan paksa”, maka penawaran menjadi terbatas dan harga objek menjadi relatif rendah dari harga pasar.

Lelang eksekusi adalah jenis lelang yang dilakukan berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dan mengikuti pedoman yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Lelang berfungsi sebagai cara yang efektif bagi kreditor untuk mendapatkan pembayaran kembali. Namun dalam pelaksanaan lelang terkadang menemui beberapa hambatan dan permasalahan, seperti penjualan barang lelang dengan harga di bawah harga pasar. Untuk mengetahui nilai limit merupakan salah satu bagian terpenting dalam pelaksanaan lelang, Bank sebagai penjual menentukan limit lelang berdasarkan penilaian dari penilai dan penaksir, dari penaksir yang diatur pada Pasal 44 ayat (1) dan (2) dan Pasal 45 peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk lelang. Peran utama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

---

<sup>3</sup>Amran Suadi, *Ibid*, hlm, 132

adalah sebagai perantara bank pemerintah dan swasta dalam menyelesaikan kredit bermasalah. KPKNL membantu mengatasi tantangan dan hambatan yang mungkin timbul dalam proses penyelesaian kredit macet tersebut. Apabila barang-barang yang dilelang, dalam hal ini Hak Tanggungan debitur, telah lepas dari hak asuh tergugat (debitur), maka dapat dilakukan lelang eksekusi. Hal ini dilakukan untuk mencegah potensi masalah yang mungkin timbul di masa depan dengan entitas eksternal atau pembeli. Hal ini juga dirancang sebagai upaya untuk menjaga pemenang tender agar tidak mendapatkan haknya.

Dalam kenyataannya, bank yang bertindak sebagai kreditor melakukan pemaksaan hak tanggungan atas obyek agunan dengan cara mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan secara formal kepada balai lelang. Pilihan yang tersedia antara lain mengikuti lelang pribadi atau langsung menghubungi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>4</sup>

Lelang mempunyai karakter hukum yang sama dengan Jual-beli, oleh karena itu berlaku ketentuan umum yang terdapat dalam Pasal 1474 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Penjual barang mempunyai dua kewajiban umum yaitu menyerahkan Barangnya dan menanggungnya. Pada prakteknya Pejabat lelang selalu membuat peraturan penjualan lelang secara sepihak dengan mencantumkan klausul bahwa objek lelang di jual lelang dengan kondisi apa adanya, dengan segala cacat dan kekurangannya serta segala bentuk konsekuensi dan atau biaya yang ada dan atau akan ada atas objek lelang.

Tata cara lelang tersebut akan menimbulkan akibat hukum, antara lain beralihnya hak kepemilikan barang lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Namun demikian, pengalihan hak sering kali menimbulkan komplikasi tambahan. Misalnya, pemenang lelang dalam suatu lelang tidak dapat menguasai barang yang dilelang karena adanya perselisihan hukum yang timbul karena cacat hak tanggungan atau adanya keberatan pihak ketiga mengenai penyitaan barang jaminan. Hak tanggungan dicabut karena barang sitaan itu milik pihak ketiga.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>IIPAT, Rumah nyaman PPAT, Warta mandiri multimedia, jakarta, 2018, hlm,88.

<sup>5</sup>IPPAT, Ibid, hlm.85

Pembeli atau pemenang lelang merupakan pihak yang sangat penting dalam perjanjian lelang dan patut diberikan perlindungan hukum. Hal ini memastikan pembeli atau pemenang lelang mempunyai hak hukum yang jelas atas barang lelang yang dibelinya.<sup>6</sup>

PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur apakah dalam penentuan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar atau tidak. Namun dalam PMK tersebut diatur bahwa penetapan nilai limit tidak boleh di bawah nilai likuidasi. KPKNL tidak akan memeriksa apakah nilai limit yang dicantumkan pemohon lelang merupakan harga yang wajar atau harga yang benar berada di pasaran atau tidak, yang akan diperiksa oleh KPKNL ialah legalitas dari dokumen persyaratannya. Maka nilai limit merupakan keputusan dan tanggung jawab pemohon lelang. Dengan tidak adanya aturan yang mengatur mengenai penetapan nilai limit terlebih dahulu harus menggunakan nilai pasar dan tidak diperiksanya kembali nilai limit oleh KPKNL menurut analisis penulis, hal ini merupakan celah yang sering digunakan oleh pemohon lelang untuk menentukan nilai limit di bawah harga wajar atau sesuai dengan nilai likuidasi. Dengan melelang obyek hak tanggungan dengan nilai likuidasi yang mana harganya menjadi lebih murah, pihak bank beranggapan akan lebih mudah menemukan pemenang/pembeli lelang dan utang debitur segera terlunaskan.

Melihat dari contoh yang sering terjadi terkait penetapan nilai limit di bawah harga wajar terlihat bahwa hak debitur belum terlindungi, hal ini belum mencerminkan keadilan prosedural yang dicita-citakan, keadilan prosedural memiliki tujuan agar terciptanya keadilan atas hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang dituangkan dalam suatu aturan. Dengan adanya celah untuk kreditor menetapkan nilai limit sesuai dengan nilai likuidasi membuat kreditor menetapkan nilai limit dengan harga likuidasi untuk mempermudah ditemukannya pemenang lelang, dengan adanya celah hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak debitur terlihat bahwa aturan tersebut belum melindungi hak pemilik barang lelang (debitur). Seharusnya agar hak dan kewajiban setiap pihak dapat terlindungi secara adil dalam PMK diatur mengenai penetapan nilai limit terlebih

---

<sup>6</sup>IPPAT, Ibid, hkm. 92-93

dahulu harus menggunakan nilai pasar dan nilai limit paling rendah 50% dari harga likuidasi. Sehingga akan menimbulkan rasa semangat bagi peserta lelang untuk mengikuti lelang, pihak pemilik barang lelang haknya lebih terlindungi dan pemohon lelang tetap menerima pelunasan atas hasil lelang tersebut. Menurut penulis seharusnya penggunaan nilai pasar sebagai nilai limit sangat patut untuk dipertimbangkan dan diatur ke dalam PMK tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, karena pada saat itu benar terjadi adanya niat untuk menjual dan membeli suatu barang yakni dalam hal ini berupa obyek hak tanggungan”.

Pemilik barang harus mengetahui bahwa biaya lelang yang menjadi tanggung jawab pemohon lelang (kreditur) akan ditanggung oleh pendapatan lelang. Hal ini harus dilakukan dengan mengerahkan upaya dan menetapkan nilai pasar sebagai batasan pertama. Bank tidak akan mengalami kerugian finansial akibat biaya lelang yang dikenakan padanya, dan hutang serta bunga debitur akan dilunasi seluruhnya. Menurut penulis, sering terjadi lelang ulang menjadi salah satu penyebab mengapa lelang dengan harga wajar seringkali gagal menarik minat. Sebab, peserta lelang mengantisipasi nilai limit akan terus menurun hingga mendekati nilai likuidasi. Untuk menghindari terjadinya pelelangan jaminan hipotek dengan harga yang diturunkan secara signifikan, PMK menetapkan nilai batas minimal paling sedikit 50% dari nilai likuidasi, kecuali jika pemilik barang mengizinkan. Selanjutnya, antusiasme peserta lelang dalam mengajukan penawaran lelang akan semakin meningkat, karena mereka menyadari bahwa nilai limit akan sangat selaras dengan nilai pasar. KPKNL harus memberikan sanksi yang tegas jika terjadi permainan atau kesewenang-wenangan dalam menetapkan nilai ambang batas. Dengan menerapkan denda yang ketat, tujuannya adalah untuk memastikan pemohon lelang memaksimalkan batas nilai barang lelang.

Permasalahan hukum yang diangkat tesis ini mengenai penerapan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dibawah nilai pasar. Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditur sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utangnya

dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Jaminan yang dibebani hak tanggungan akan dilelang untuk memperoleh pembayaran atau pelunasan piutang kreditur.

Untuk lelang itu sendiri merupakan penjualan dihadapan banyak orang yang dipimpin seorang pejabat lelang, dan melelang itu merupakan menjual objek dengan cara menjual dimuka umum dan telah diatur dalam peraturan lelang *vendu Reglement*, pada 28 Februari tahun 1908, *Staatsblads* tahun 1908 Nomor 189 merupakan warisan belanda, dan mulai berlaku sejak 1 April 1908, maka seiring dengan perkembangannya Indonesia membuat peraturan sendiri yaitu Peraturan menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 mengenai petunjuk pelaksanaan Lelang, yang menjelaskan bahwa, "Lelang merupakan tindakan penjualan dengan Sistem terbuka dengan informasi harga secara tulisan maupun lisan yang harganya naik ataupun turun agar bisa menyesuaikan harga tertinggi dengan melalui pengumuman sebelumnya dan berlaku secara umum".

Berdasarkan "Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan mengenai petunjuk pelaksanaan Lelang, untuk menentukan harga limit objek lelang diperlukan suatu penilaian dan penaksiran dari tim penaksir lelang". penentuan dari suatu objek yang dalam hal ini adalah jaminan berupa rumah tentang nilai atau harga sesuai dengan harga pasaran rumah pada saat itu.

Untuk pelaksanaan Lelang itu sendiri khususnya untuk lelang eksekusi biasanya berpotensi gugatan sangat tinggi, hal ini disebabkan karena pemilik jaminan yang tidak terima karena rumahnya dilelang walaupun sejatinya pemilik jaminan sebagai Debitor telah wanprestasi kepada pihak kreditor dengan macetnya pembayaran angsuran yang seharusnya dibayar sesuai jatuh tempo pembayaran.

Bagi yang merasa dirugikan kepentingannya bisa menyampaikan gugatan kepengadilan, agar dapat memperjuangkan haknya terkait objek yang di lelang. Karena terkadang ada kasus yang terjadi dengan harga yang sangat rendah berbeda secara signifikan karena ditentukan oleh penjual lelang yang seringkali nilai limit yang terlalu rendah dari harga pasar permasalahan seperti ini yang menimbulkan kerugian bagi pemilik objek jaminan.

Permasalahan hukum yang diangkat dalam tesis ini adalah mengenai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dibawah Harga Nilai Pasar, dan adanya Upaya hukum, dengan menganalisis Putusan Nomor 57/Pdt.Plw,2015/PN.Plg., Juncto Putusan Nomor 103/PDT/2016/PT.PLG., Juncto Putusan Mahkamah Agung 2355/K/Pdt.2017. Perkara bermula dengan Pemberian fasilitas Kredit Perbankan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja, oleh PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk Selaku Kreditor Kepada CV Niaga Jaya Motor sebagai jaminan pelunasan atas fasilitas kredit tersebut, CV Niaga Jaya Motor memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan dan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4916 atas nama Anie Nurin Binti Alibasyah, sertifikat hak milik tersebut telah di ikat dan diberi Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) oleh PT Bank Mandiri ( PERSERO) Tbk.penulis mengambil Judul Tesis. ***“PENERAPAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DIBAWAH HARGA PASAR”***.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adapun pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan lelang eksekusi hak tanggungan pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)?
2. Bagaimana penerapan moral hukum terhadap lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dibawah harga pasar?

## **1.3 Tujuan penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaturan lelang eksekusi hak tanggungan pada kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ?
2. Untuk menganalisis penerapan moral hukum terhadap lelang eksekusi hak tanggungan pada kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dibawah harga pasar ?

## 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis:

### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan bagi perbankan serta hukum jaminan pada khususnya.

### 2. Manfaat Praktis

Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai penerapan-penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dibawah nilai harga pasar.

## 1.5 Kerangka konsep

Kerangka konsep merupakan susunan berbagai konsep yang menjadi fokus pengamatan dalam penelitian.<sup>7</sup> Kerangka konsep dalam penelitian ini adalah:

1. Kemanfaatan hukum adalah salah satu cita hukum, yaitu hukum harus memberikan manfaat bagi kehidupan manusia sebagai aturan yang mengatur perilaku manusia agar tidak merugikan orang lain atau masyarakat, hukum sebagai gagasan kultural tidak bisa formal, tetapi harus di arahkan kepada cita-cita hukum yaitu keadilan dan kemanfaatannya.
2. KPKNL berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan tata kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara, bahwa KPKNL mempunyai tugas dan kewenangan melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan Negara, Penilaian, Piutang Negara dan Lelang, untuk tercapainya keadilan.
3. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang

---

<sup>7</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat", ( Jakarta : Rajawali Press, 2012), hlm.6



Eksekusi Gadai, dan Lelang Ekseksusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi (Pasal 51 PMK 213/2020), dengan demikian Lelang dibawah harga pasar dibolehkan sepanjang tidak melakukan Praktik lelang yang merugikan para pihak sehingga akan adanya gugatan perbuatan melawan hukum untuk mendapatkan kepastian keadilan dan kemanfaatan Hukum.

## 1.6 Kerangka Teori

Kerangka Teori yang di gunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Teori Kemanfaatan Hukum

Teori Utility Jeremy Bentham di dasarkan pada prinsip kemanfaatan (*Principle of utility*) yang menggariskan arah dan visi hukum dan persfektif psikologis yang mendalam tentang prinsip utilitarisme. Bentham menulis: “Alam telah menempatkan manusia di bawah kekuasaan dua tuan, yaitu ketidak senangan dan kesenangan. Apa yang harus di lakukan dan apa yang akan kita perbuat, semua di tujuan dan ditetapkan dalam rangka keduanya. standar baik dan buruk, serta mata rantai sebab dan akibat, juga terkait erat kedua hal itu. Keduanya memandu kita dalam segala yang kita perbuat, dalam segala yang kita katakan, dan pikirkan. Segala usaha yang dapat untuk menolak ketaklukan kita terhadap dua kekuasaan itu, hanya akan membuktikan dan menegaskan kebenaran itu. Menggunakan istilah utilitas atau kemanfaatan, Bentham menegaskan sebuah kebenaran faktual bahwa setiap orang cenderung untuk menghasilkan keuntungan, faedah, manfaat, kesenangan, kebaikan, dan kebahagiaan bagi dirinya. hal ini berarti setiap orang dalam tindakannya cendrung untuk menghindar diri dari situasi kemalangan, rasa sakit, kejahatan, ketidak senangan, dan ketidak bahagiaan yang mengganggu ketenangan dirinya.”<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Frederikus Fios. Keadilan Hukum Jeremy Bentham dan Relevansinya bagi praktik Hukum Temporer, <http://Jounal . binus .ac.id/index.php/humaniora/article/view/3315>, diakses 2 September 2023.

Teori Utilitis Bentham mengatakan bahwa hukum dapat dibenarkan jika pelaksanaannya mengkristalkan dua efek utama yakni:

- a. Konsekuensi hukum itu adalah mencegah agar dimasa yang akan datang tidak terulang;
- b. Hukuman itu memberikan rasa puas bagi si korban maupun orang lain. Ciri khas hukuman ini bersifat preventif kemasa depan agar orang tidak lagi mengulangi Perbuatannya dan pemenuhan rasa senang orang-orang yang terkait kasus hukum tersebut.<sup>9</sup>

## 2. Teori Keadilan

Menurut Aristoteles arti keadilan yaitu memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya (*fiat justitia bergeat mundus*) keadilan dalam hal ini terdiri dari atas 2 (dua) macam yaitu:

- a. Keadilan Distributif adalah keadilan yang di tentukan oleh pembuat undang-undang, distribusinya memuat jasa, hak, dan kebaikan bagi anggota-anggota masyarakat menurut prinsip kesamaan proporsional. Keadilan distributif merupakan keadilan berdasarkan besarnya jasa yang di berikan.
- b. Keadilan Korektif, yaitu keadilan yang menjamin, mengawasi, dan memelihara distribusi ini melawan serangan-serangan ilegal. Fungsi korektif keadilan pada prinsipnya diatur oleh hakim dan menstabilkan kembali status *quo* dengan cara mengembalikan milik korban yang hilang. Keadilan korektif merupakan keadilan yang berdasarkan persamaan hak tanpa melihat besarnya jasa yang diberikan.<sup>10</sup>

## 1.7 Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

---

<sup>9</sup>H.R Otje Salman, S. “*Filsafat Hukum, Perkembangan & Dinamika masalah*”, (Bandung: Refika Aditama, 3010), hlm.4

<sup>10</sup>Abdul Gafur Ansori, *Filsafat hukum Sejarah, Aliran dan Pemaknaan*, Gajah Mada Universitas Press, yogyakarta, 2006, hlm.27

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif atau penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian dengan cara menelusuri dan menganalisis bahan pustaka dan dokumen yang berhubungan dengan substansi penelitian.<sup>11</sup> Dalam penelitian yuridis normatif, menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan suatu hal yang ajeg, pasti dan mutlak dapat dikatakan ajeg, pasti dan mutlak didasarkan kepada secara logika hukum bahwa penelitian hukum normatif didasarkan pada penelitian yang dilakukan terhadap bahan hukum yang telah ada.<sup>12</sup>

## 2. Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah data kepustakaan. jenis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu yang di peroleh melalui studi kepustakaan (*library research*), dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip terhadap berbagai teori, asas dan peraturan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian.

Data sekunder yang di gunakan meliputi:

- 1) Bahan hukum Primer, diantaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Agraria yang di kenal dengan UUPA, dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, terdiri dari berbagai sumber hukum yang relevan dengan pembahasan, seperti buku-buku, jurnal ilmiah.
- 3) Bahan Hukum Tersier, terdiri dari berbagai sumber pendukung lain seperti kamus, ensiklopedia, dan sumber internet.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

---

<sup>11</sup> Soetandyo Wignyoebroto, *Hukum Paradigma*, Metode dan Dinamika Masalahnya, Jakarta: Elsam dan Huma, 2002), hlm,12

<sup>12</sup> Johnny Ibrahim, "*Teori dan Meetodologi Penelitian Hukum Normatif*", (Malang: Bayumedia Publishing, 2007) hlm.237

Prosedur Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi pustaka (*library research*), yaitu serangkaian kegiatan membaca, menelaah dan mengutip dari bahan perpustakaan serta identifikasi dan evaluasi terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembahasan, setelah data terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan tanggapan sebagai berikut:

1. Seleksi Data

Data yang terkumpul kemudian diperiksa untuk mengetahui kelengkapan data selanjutnya dan dipilih sesuai permasalahan yang di teliti.

2. Klarifikasi Data

Penetapan data menurut kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar di perlukan dan akurat untuk kepentingan penelitian.

3. Penyusunan Data.

Penempatan data yang saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada sub bahasan sesuai sistematika untuk mempermudah interpretasi data.

4. Analisis Data

Merupakan Analisis data merupakan bentuk penafsiran hukum yang di lakukan secara kualitatif dan selanjutnya di uraikan dalam bentuk kalimat secara terperinci, sistematis, dan komprehensif, sehingga dapat di peroleh keterangan untuk di tarik kesimpulan sesuai dengan pokok permasalahan yang di teliti.

5. Sistematika Penulisan

Sistematika Tesis ini adalah sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Kerangka Konsep, Kerangka Teori, dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tinjauan Pustaka tentang Penelitian terdahulu, Kemanfaatan Hukum, Dasar Hukum Lelang, Jenis-jenis Lelang, Prosedur Lelang, Prosedur Pelaksanaan dan Pengumuman Lelang oleh KPKNL

## **BAB III ASPEK HUKUM TERHADAP LELANG DIBAWAH HARGA PASAR DAN ADANYA PERLAWANAN PIHAK KE TIGA**

Bab ini berisi Pembahasan mengenai Peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam lelang eksekusi Hak tanggungan,

## **BAB IV PENGATURAN DAN MORAL LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTORPELAYANAN KEKAYAANNEGARA DAN LELANG (KPKNL) DIBAWAH NILAI HARGA PASAR**

Bab ini berisi pembahasan mengenai Pengaturan dan Moral terkait lelang eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), di bawah Harga Pasar, berdasarkan Teori yang di gunakan dalam Penelitian ini.

## **BAB V PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang di ajukan dan saran yang di ajukan kepada berbagai Pihak yang terkait dengan Pelaksanaan Penelitian.