

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitur).

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (*consensus*) dari kedua belah pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu undang-undang.

Menurut Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal”,¹⁾ sedangkan menurut R. Setiawan, “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”,²⁾ jadi pengertian perjanjian

¹⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 1

²⁾ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2007, hlm. 49

adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian adalah: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Sesuai dengan asas yang utama dari suatu perikatan atau perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang akan mengikatkan dalam perjanjian kredit tersebut dapat mendasarkan tidak hanya pada ketentuan-ketentuan yang ada pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga dapat mendasarkan pada kesepakatan bersama.

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas-asas umum hukum perjanjian juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak.³⁾

Kredit modal kerja merupakan salah satu dari jenis-jenis kredit yang diberikan bank kepada nasabah. Perkreditan memiliki unsur utama yaitu kepercayaan, walaupun kredit itu sendiri bukan hanya sekedar kepercayaan.

Makna kepercayaan disini mengandung arti, yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.⁴⁾

³⁾ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 441

⁴⁾ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm.58.

Berdasarkan tujuan pemakaian kredit, kredit terdiri dari beberapa jenis salah satunya kredit produktif, dalam kredit produktif dikenal dengan dua jenis kredit yang pertama kredit investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, dan mesin-mesin, juga untuk membiayai rehabilitasi, ekspansi, relokasi, proyek, atau pendirian proyek baru. Adapun jangka waktunya dapat berjangka waktu menengah atau panjang.⁵⁾

Perjanjian jaminan berkaitan dengan pengikatan jaminan atau agunan kredit yang umumnya diikat dengan akta notaris yang bersifat baku dan bersifat eksekutorial. Sifat tersebut mengandung konsekuensi jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi agunan melalui Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui proses peradilan biasa yang panjang dan berbelit-belit.

Unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur antara lain: jelasnya tujuan peruntukkan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh kreditur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, debitur dikatakan wanprestasi.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu : sama sekali tidak memenuhi prestasi, tidak tuntas memenuhi prestasi, terlambat

⁵⁾ Muhamad Djumhana, *Op.Cit*, hlm. 430

memenuhi prestasi dan keliru memenuhi prestasi. Dalam perjanjian yang prestasinya untuk memberi sesuatu atau berbuat sesuatu yang tidak menetapkan kapan debitur harus memenuhi prestasi itu, sehingga untuk pemenuhan prestasi tersebut debitur harus lebih dahulu diberi teguran (*sommatie/ingebrekestelling*) agar debitur memenuhi kewajibannya.

Menurut Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :

Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu : pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.⁶⁾

Perjanjian jaminan dibuat oleh bank sebagai salah satu upaya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit sehingga kelak ada jaminan pengembalian dana kredit bank secara utuh. Apabila dikemudian hari ternyata debitur tidak mampu membayar utang-utang kreditnya tersebut, maka bank sebagai kreditur dapat melakukan pelelangan.

Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda yaitu *vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction* yang berarti lelang atau penjualan di

⁶⁾ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, P.T. Alumni, Bandung, 2006, hlm. 220

muka umum. Di Indonesia lelang secara resmi dikenal pada tahun 1908 dengan berlakunya *vendu reglement* (peraturan lelang), dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya.⁷⁾

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 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. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disingkat DJKN mempunyai tugas utama yaitu melaksanakan pengurusan Kekayaan Negara dan pelayanan lelang. Pengurusan Kekayaan Negara dan pelayanan lelang dimaksudkan sebagai upaya pengamanan terhadap Kekayaan Negara yang tersebar dalam masyarakat. Masing-masing bidang tugas mempunyai tahapan yang telah ditentukan baik dengan petunjuk teknis pelayanan pengurusan Kekayaan Negara maupun pelayanan lelang.

Tahapan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan kejelasan dalam praktik pelaksanaan tugas terhadap pengguna jasa DJKN. Sejalan dengan semakin meningkatnya angka kredit macet/piutang Negara pada bank-bank pemerintah, peran serta fungsi DJKN semakin penting dalam hal penyelenggaraan jasa Lelang.

⁷⁾ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016 hlm. 19

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung merupakan unit vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di bawah Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN Jawa Barat. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tanggal 6 November 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung mempunyai tugas dan fungsi melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang.

Sebagai unit vertikal di bawah DJKN, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung selalu berupaya untuk mewujudkan visi DJKN dan menjalankan misi DJKN, dengan meningkatkan pelayanan kepada pengguna jasa/*stakeholders* dan berpedoman pada nilai-nilai kementerian keuangan yaitu Integritas, Profesionalisme, Sinergi, Pelayanan, dan Kesempurnaan.

Proses pengurusan piutang ini berawal dari diserahkannya kredit macet oleh Bank melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, di wilayah kerja kanwil DJKN Jawa Barat secara tertulis disertai resume dan dokumen. Dengan diterimanya penyerahan ini, maka pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung akan menganalisisnya untuk menentukan piutang tersebut dapat diurus, ditolak, atau dikembalikan untuk dilengkapi oleh bank/pihak penyerah piutang tersebut.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu melalui tahap pemberian hak tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang, kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak

Tanggungannya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya adalah tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hyoptheek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Penjualan objek hak tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya karena penjualan secara lelang bersifat terbuka untuk umum, mewujudkan harga yang setinggi-tingginya dan menjamin kepastian hukum kepada semua pihak.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan, hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur lain.⁸⁾

⁸⁾ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 190

Permohonan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pihak Bank selaku pemohon lelang harus mengajukan permohonan lelang pada Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung.

Menurut hukum, segala jenis lelang dapat dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, jenis lelang yang terdiri dari lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela, artinya dari segi kepraktisan waktu, lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung lebih praktis dan cepat.

Penyelenggaraan jasa lelang merupakan salah satu tugas dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung. Dalam pelaksanaannya, lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Artinya lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung memiliki kekuatan hukum yang tetap terkecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan pula, bahwa lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta

lelang, setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang dan jika dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran.

Dilihat dari beban tanggungjawab hukum, dalam lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Bank selaku pemegang hak tanggungan tetap bertanggungjawab atas gugatan perdata atau tuntutan pidana dari debitur terkait keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak dan dokumen kepemilikan kepada Pembeli. Terkait lelang hak tanggungan atas tanah dan bangunan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung juga mensyaratkan Bank selaku pemegang hak tanggungan harus melengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Bank (penjual) untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan tanah atau bangunan tersebut dan atas segala biaya pengurusan tersebut menjadi tanggung jawab pihak Bank (penjual).

Dalam praktik terjadi persoalan seperti dalam perjanjian kredit modal kerja dimana Bank memberikan modal kerja kepada nasabah yang digunakan untuk membiayai pembelian modal lancar untuk keperluan meningkatkan produksi

dalam operasionalnya yang habis dalam pemakaian, seperti untuk pembelian barang dagangan, bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lain yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

Pemberian kredit oleh Bank dimaksudkan sebagai salah satu bentuk usaha Bank untuk mendapatkan keuntungan, maka Bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika benar-benar bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Debitur atas nama Iis Rohaeni, melakukan wanprestasi terhadap kreditur PT Bank Fama Internasional Bandung dengan tidak melunasi kewajiban membayar sejumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian kredit modal kerja diawal atau standar kontrak.

Dalam perjanjian kredit tersebut diletakkan objek jaminan berupa hak tanggungan yang umumnya diikat dengan akta notaris yang bersifat baku dan bersifat eksekutorial. Sifat tersebut mengandung konsekuensi jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi agunan melalui pelelangan umum.

Berdasarkan akta perjanjian kredit modal kerja antara debitur dengan kreditur Nomor 1 tanggal 9 Juni 2014 yang dibuat dihadapan notaris dan berdasarkan perjanjian dibawah tangan antara debitur dengan kreditur tertanggal 12 Juni 2015 debitur mendapatkan fasilitas kredit dari kreditur berupa utang pokok terdiri dari : Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp 3.000.000.000,-, Fasilitas Pinjaman Aksep NR I (PANR I) sebesar Rp

3.000.000.000,-, dan Fasilitas Pinjaman Askep II (PA II) sebesar Rp 300.000.000,-.

Debitur tidak melunasi kewajibannya untuk membayar sejumlah uang yang disepakati dalam perjanjian kredit modal kerja, maka kreditur memberikan surat peringatan kepada debitur sebanyak dua kali dan surat peringatan terakhir yang disampaikan kreditur kepada debitur tertanggal 17 Februari 2016 bersamaan dengan jumlah utang debitur yaitu : Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp 3.212.721.189,-, Fasilitas Pinjaman Aksep NR I (PANR I) sebesar Rp 3.221.292.710,-, dan Fasilitas Pinjaman Askep II (PA II) sebesar Rp 321.488.000,-, dengan total keseluruhan utang debitur terhadap kreditur sebesar Rp 6.755.501.899,-.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pihak kreditur PT Bank Fama Internasional Bandung mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

PT Bank Fama Internasional Bandung mengajukan permohonan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung atas barang jaminan debitur yang selanjutnya disebut objek lelang.

Bahwa pada tanggal 31 Mei 2016 pukul 09.00 WIB Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas barang tidak bergerak milik Iis Rohaeni, selaku debitur yang sebagiannya laku terjual kepada pembeli Sdr. Rudy Sanjaya yang

beralamat di jalan Malabar No. 18 RT.04/RW.04, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung.

Sebidang tanah seluas 433 M² berikut bangunan berada di atasnya dikenal dengan jalan Sulaksana No.54, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, Sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No.1074 Kelurahan Cicaheum, Gambar Situasi tanggal 10-3-1997 No.12.584/1996, Luas 433 M², atas nama Nyonya Iis Rohaeni, yang dibeli oleh Sdr. Rudy Sanjaya dengan harga Rp 4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah) dan empat objek jaminan seharga Rp 4.505.000.000,- (Empat Milyar Lima Ratus Lima Juta Rupiah).

Pihak debitur mengajukan gugatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung yang dimohonkan oleh PT Bank Fama Internasional Bandung pada tanggal 31 Mei 2016.

Pihak debitur mengajukan gugatan kepada PT Bank Fama Internasional Bandung sebagai Tergugat, pembeli objek lelang yaitu Rudy Sanjaya sebagai Turut Tergugat I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung sebagai Turut Tergugat II, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung sebagai Turut Tergugat III dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat IV dengan alasan pihak kreditur telah melelang objek jaminan dengan menghasilkan nilai uang sebesar Rp 8.505.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Lima Juta Rupiah) namun objek jaminan yang dijual harganya jauh dibawah harga pasar.

Nilai hasil lelang sebesar Rp 8.505.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Lima Juta Rupiah) dikurangi dengan utang debitur sebesar Rp 6.755.501.899,- (Enam Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Juta Lima Ratus Seribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Rupiah), maka terdapat sisa kelebihan harga lelang sebesar Rp 1.749.498.101,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Seratus Satu Rupiah) yang diminta pihak debitur kepada kreditur untuk mengembalikan sisa uang hasil lelang kepada debitur, setelah itu pihak debitur memohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk meletakkan sita jaminan atas objek lelang.⁹⁾

Permasalahan tersebut di atas timbul baik sebelum pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang, maupun setelah pelaksanaan lelang. Masalah yang disebabkan oleh faktor intern biasanya menyangkut permasalahan tertib administrasi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung yang berkaitan dengan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara lelang, sedangkan faktor ekstern adalah permasalahan yang diakibatkan antara lain adanya bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara lelang.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk membuat skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Jaminan Hak Tanggungan melalui Lelang dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”**

⁹⁾ Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus, Relas Panggilan Sidang Nomor : 221/PDT.G/2016/PN.BDG, Bandung, 07 Juni 2016

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Jaminan Debitur dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Dari Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Debitur dalam Pelaksanaan Lelang yang dimohon oleh Kreditur ?
3. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohon oleh Kreditur dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, maka pada hakikatnya penulisan skripsi ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan debitur dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis akibat hukum dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bagi debitur dalam pelaksanaan lelang yang dimohon oleh kreditur.

3. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis penyelesaian sengketa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohon oleh Kreditur dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Perdata mengenai perjanjian kredit dan penyelesaian sengketanya.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai pegangan dan sumbangan pemikiran bagi :

- a. Secara khusus bagi praktisi yang bergerak di bidang Hukum Perdata.
- b. Pembaharuan dan perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan mampu sebagai informasi bagi lembaga-lembaga serta praktisi-praktisi yang terkait dengan perjanjian kredit serta sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan yang berhubungan dengan perjanjian kredit dan penyelesaian sengketanya.

E. Kerangka Pemikiran

Pancasila sebagai pandangan hidup dan Dasar Negara, sebagaimana disebutkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 alinea IV yang secara tegas menyatakan : “...melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa..”.

Amanat dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV tersebut merupakan konsekuensi hukum yang mengharuskan pemerintah tidak hanya melaksanakan tugas pemerintahan saja, melainkan pelayanan hukum melalui pembangunan nasional. Pasal 1 ayat (3) Undang -Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV menyatakan bahwa "Negara Indonesia merupakan negara hukum", maka segala kegiatan yang dilakukan di negara Indonesia harus sesuai dengan aturan yang berlaku, tidak terkecuali dalam hal pelaksanaan pembangunan dalam kegiatan perekonomian yang dijabarkan melalui Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV yang menitik beratkan pada perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial dalam pembangunan.

Keadilan adalah hal yang dicita-citakan oleh setiap bangsa, begitupun dengan Bangsa Indonesia. Teori politik atau ideologi Negara yang berbicara keadilan ada pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945 Amandemen ke IV alinea pertama yang bermakna perikeadilan dan alinea empat yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.¹⁰⁾

Pancasila sebagai dasar filosofis Negara Kesatuan Republik Indonesia menjadi tonggak dan nafas bagi pembentukan aturan-aturan hukum.

Menurut Otje Salman dan Anthon F Susanto menyatakan bahwa :¹¹⁾

Memahami Pancasila berarti menunjuk kepada konteks historis yang lebih luas. Namun demikian ia tidak saja menghantarkannya kebelakang tentang ide, tetapi lebih jauh mengarah kepada apa yang harus dilakukan pada masa mendatang.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV menyebutkan : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Berpijak pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen ke IV sudah seharusnya pemerintah Indonesia memanfaatkan sumber daya alam yang terkandung didalamnya dipergunakan dengan sebaik-baiknya untuk sebesar-besarnya dipergunakan untuk kesejahteraan sosial.

Di dalam menerapkan Pasal itu maka pembangunan nasional yang tepat untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, bersatu, dan berkedaulatan rakyat dalam suasana perikehidupan bangsa yang tentram, tertib, dan damai.¹²⁾

¹⁰⁾ Otje Salman, *Filsafat Hukum*, PT. Refika Adhitama, Bandung, 2009, hlm. 19.

¹¹⁾ Otje Salman dan Anthon F Susanto, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*, Rafika Aditama, Bandung, 2008, hlm 161

¹²⁾ Otje Salman dan Anthon F Susanto, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*, Rafika Aditama, Bandung, 2008, hlm 161

Dasar hukum utama dari perdamaian di Indonesia adalah dasar negara Indonesia yaitu Pancasila, di mana dalam filosofinya tersirat bahwa asas penyelesaian sengketa adalah musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut juga tersirat dalam Pasal 28 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV menyatakan bahwa “kemerdekaan berserikat dan berkumpul, mengeluarkan pikiran dengan lisan dan tulisan dan sebagainya ditetapkan dengan undang-undang”.

Perdamaian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BAB XVII, mulai Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karena Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur perjanjian, maka perdamaian sebagaimana suatu perjanjian, tunduk pada ketentuan umum suatu perjanjian yaitu Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum, yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”

Dalam Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud perdamaian adalah “suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau pun mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis.” Oleh karena itu harus ada timbal balik dalam pengorbanan pada diri pihak-pihak yang berperkara, maka tiada perdamaian apabila salah satu pihak dalam suatu perkara mengalah seluruhnya dengan cara mengakui tuntutan pihak lawan seluruhnya.

Hal ini berarti esensi perdamaian ialah berhenti bersengketa, berunding untuk mencari kesepakatan dalam penyelesaian sengketa, berbaik kembali dan hidup rukun bersama.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian adalah: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pengertian perjanjian memerlukan perubahan atau perbaikan, yaitu :

1. Kata “seseorang atau lebih” seharusnya “dua atau lebih” karena perjanjian tidak mungkin terjadi jika pihaknya hanya satu orang, tetapi dapat terjadi jika pihaknya paling sedikit dua orang.
2. Kata “mengikatkan dirinya” seharusnya “Saling mengikatkan dirinya” dalam perjanjian. Para pihak saling mengikatkan diri, apabila hanya satu pihak yang mengikatkan diri maka perjanjian tidak akan terjadi.
3. Perbuatan, harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.¹³⁾

Perjanjian tidak terlepas dari syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

¹³⁾ R. Setiawan, *Op Cit*, hlm. 49

Syarat yang pertama dan syarat yang kedua merupakan syarat subjektif, artinya jika suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu syarat atau kedua syarat subjektif tersebut, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak, sepanjang perjanjian belum dibatalkan para pihak, perjanjian dapat terus berlangsung, sementara itu syarat yang ketiga dan keempat adalah syarat objektif, yang mana jika suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu atau kedua syarat objektif tersebut maka perjanjian batal demi hukum, maksudnya sejak semula perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Oleh karena itu pengertian perdamaian ini tidak menghilangkan sifat sebagai perjanjian antara para pihak yang bersengketa, maka perdamaian ini juga tunduk pada bab ketentuan umum.

Perdamaian dalam sidang perkara perdata di Pengadilan Negeri adalah kebijaksanaan Hakim atas persetujuan kedua belah pihak untuk berdamai. Hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 130 HIR/154RBg. Bahwa Pengadilan Negeri memberi kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk mencapai perdamaian di muka sidang Pengadilan.

Pada praktiknya, umumnya perjanjian dilaksanakan dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*).¹⁴⁾ Hal ini tidak didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang asas kebebasan berkontrak, dimana perjanjian baku yang di buat oleh satu pihak itu melanggar asas kebebasan berkontrak.

¹⁴⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 1.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai kekayaan harta benda antara dua orang, yang memberikan hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.¹⁵⁾

Hukum Perjanjian terdapat asas-asas antara lain :

1. Asas konsensual Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu perjanjian ada setelah tercapai kata sepakat, tidak diperlukan formalitas.
2. Asas kekuatan mengikat perjanjian Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau asas *pacta sunt servanda*, yaitu perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
3. Asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu orang bebas mengadakan perjanjian menurut pilihannya. Bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja, bebas dalam menetapkan isi, syarat, dan sebagainya.

Pemberian kredit oleh Bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh Bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,

¹⁵⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2011 hlm. 122.

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

Pemberian kredit mengacu kepada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian yang diadakan antara bank dengan calon debitur untuk mendapat kredit dari bank yang bersangkutan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak menyebut tentang perjanjian kredit sebagai dasar pemberian kredit, bahkan istilah “perjanjian kredit” ini juga tidak ditemukan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Berdasarkan penjelasan diatas maka perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur.¹⁶⁾ Perjanjian kredit ini diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik.

Jaminan yang diterima Bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang. Pada umumnya, jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari

¹⁶⁾ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 226

segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu.

Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan hak tanggungan, menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur wanprestasi dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepada kreditur.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Sesuai dengan sifat dari benda yang dijaminakan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh Bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang. Jaminan ini dirasa lebih memberi kepastian hukum bagi kreditur dibandingkan jaminan umum dan memberikan

kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen atau yang mendapat hak untuk di istimewa pelunasannya dibanding kreditur lain.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji (*wanprestasi*) pemegang hak tanggungan Bank selaku kreditur mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Pemberian Hak Tanggungan di atur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Berdasarkan Pasal tersebut hak tanggungan dapat terjadi apabila sebelumnya hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit). Dengan kata lain hak tanggungan merupakan hak yang bersifat *accessoir* sehingga terjadinya mengikuti perjanjian pokoknya. Di penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan sebagai berikut:

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat didalam maupun diluar negeri dan pihak-pihak yang

bersangkutan dapat orang perorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti perjanjian pemberian hak tanggungan harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis dengan akta otentik.

Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan tanda bukti telah adanya pemberian hak tanggungan. APHT dapat juga dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji di dalam APHT.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hypotheek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan

Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam pemberian kredit walaupun telah meneliti semua hal dengan seksama namun tidak bisa terlepas dari kemungkinan si debitur wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajibannya membayar atau melunasi utangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan kepada kreditur (bank). Dalam hal demikian terjadi kredit bermasalah yaitu debitur wanprestasi yang dapat menjadi pendorong terjadinya kredit macet.

Secara operasional penanganan penyelamatan kredit macet akibat debitur wanprestasi dapat ditempuh melalui penyelesaian kredit secara administrasi perkreditan dengan beberapa cara, yaitu :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank.

3. Penataan kembali (*restructuring*)

Perubahan syarat-syarat kredit berupa penanaman dana bank, dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru,

dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.¹⁷⁾

Penyelesaian seperti di atas merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang bersifat yudisial.

Dalam menghadapi kredit bermasalah, Bank mempunyai tiga cara penanganan kredit bermasalah yaitu: Pertama penggolongan kredit bermasalah, Penyelesaian kredit bermasalah secara administrasi perkreditan dan penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur hukum.

Kredit yang sudah pada tahap kualitas macet akibat debitur wanprestasi maka penanganannya lebih banyak ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum salah satunya melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disingkat DJKN mempunyai tugas utama melaksanakan pengurusan Kekayaan Negara dan Pelayanan Lelang. Pengurusan Kekayaan Negara dan pelayanan lelang dimaksudkan sebagai upaya pengamanan terhadap Kekayaan Negara yang tersebar dalam masyarakat. Masing-masing bidang tugas mempunyai tahapan yang telah ditentukan baik dengan petunjuk teknis pelayanan pengurusan Kekayaan Negara maupun pelayanan lelang.

Tahapan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan kejelasan dalam praktik pelaksanaan tugas terhadap pengguna jasa DJKN. Sejalan dengan semakin meningkatnya angka kredit macet/piutang negara pada bank-bank pemerintah, peran serta fungsi DJKN semakin penting dalam hal penyelenggaraan

¹⁷⁾ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm, 487

jasa Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

F. Metode Penelitian

untuk mengetahui dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis akan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis,¹⁸⁾ yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui lelang. Menurut pendapat Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data-data yang teliti, artinya untuk mempertegas *hipotesa*, yang dapat membantu teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru.¹⁹⁾ Kegiatan penelitian ini mempergunakan *tipologi* penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber hukum dan data sekunder.²⁰⁾

¹⁸⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Pengantar Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 97.

¹⁹⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014, hlm. 10.

²⁰⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hlm. 9.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara yuridis normatif,²¹⁾ yakni suatu penelitian yang menekankan pada segi-segi yuridis terhadap Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan cara mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Penelitian hukum normatif meliputi :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum, yaitu terhadap pengertian-pengertian dasar yang terdapat dalam sistem hukum (subjek hukum, objek hukum, dan hubungan hukum).
- c. Mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penelitian ini menitikberatkan pada data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- 1) Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dalam penelitian normatif data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.²²⁾
- 2) Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.

²¹⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 14.

²²⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141.

3. Tahap Penelitian

Sebelum penulis melakukan penelitian, terlebih dahulu menetapkan tujuan agar jelas mengenai apa yang akan diteliti, kemudian dilakukan perumusan masalah dari berbagai teori dan konsep yang ada, untuk mendapatkan data primer dan data sekunder sebagaimana dimaksud diatas.

Dalam penelitian ini tahap penelitian dilakukan melalui :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Reasearch*)

Penelitian kepustakaan adalah mengumpulkan sumber data primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dengan mempelajari literatur, majalah, koran, dan artikel lainnya yang berhubungan dengan obyek yang diteliti.

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri²³⁾ atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hirarki peraturan perundang-undangan, yaitu mencakup Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Amandemen ke IV, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR (*Herziene Indonesische Reglement*), *Staatblad* 1908 No.189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas

²³⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, dan pendapat para pakar hukum.
- 3) Bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Guna menunjang data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, maka dapat dilakukan penelitian lapangan yaitu guna melengkapi data yang berkaitan dengan skripsi ini. Penelitian lapangan dilakukan dengan dialog dan tanya jawab dengan pihak-pihak yang akan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.²⁴⁾

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

²⁴⁾ Ronny Hanitjjo Soemitro, *op.cit*, hlm. 98.

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data, yang digunakan melalui data tertulis, dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa literatur-literatur, catatan-catatan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan permasalahan penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui lelang.²⁵⁾

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang dilakukan melalui wawancara, wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada para pihak yang terlibat dalam permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.²⁶⁾

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Dalam penelitian kepustakaan, alat pengumpul data dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan topik penelitian, kemudian alat elektronik (*computer*) untuk mengetik dan menyusun data yang diperoleh.

²⁵⁾ *Ibid*, hlm. 52.

²⁶⁾ Amirudin dan Zinal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 82.

- b. Dalam penelitian lapangan, alat pengumpul data yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara tertulis dan lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti *handphone*, *recorder*, dan *flashdisk*.

6. Analisis Data

Data dianalisa secara yuridis kualitatif yaitu suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang diperoleh baik data sekunder maupun data primer apa yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁷⁾ Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penyusunan skripsi ini dilakukan di tempat-tempat yang memiliki kolerasi dengan masalah yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian dibagi menjadi dua, yaitu :

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung.

²⁷⁾ Ronny Hanitjio Soemitro, *loc.cit.* hlm .25

- 3) Pusat Sumber Daya Informasi dan Perpustakaan Universitas Padjajaran (CISRAL), Jalan Dipati Ukur Nomor 46 Bandung.

b. Instansi

- 1) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung Gedung N lantai III Gedung Keuangan Negara Bandung Jalan Asia Afrika Nomor 114 Bandung, Jawa Barat
- 2) PT Bank Fama Internasional Jalan Asia Afrika Nomor 115 Bandung, Jawa Barat

8. Jadwal Penelitian

Judul : **Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Lelang Dikaitkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**

Nama : Kiki Sunarya

NPM : 131000257

No. SK Bimbangan : No. 167/Unpas.FH.D/Q/X/2016

Dosen Pembimbing : Hj.Kurnianingsih S.H.,M.H.

NO	KEGIATAN	BULAN KE					
		1	2	3	4	5	6
1	Persiapan Penyusunan Proposal	■					
2	Seminar Proposal		■				
3	Persiapan Penelitian		■				
4	Pengumpulan Data			■			
5	Pengolahan Data			■			
6	Analisis Data			■			
7	Penyusunan Hasil Penelitian Ke dalam Bentuk Penulisan Hukum				■		
8	Sidang Komprehensif				■		
9	Perbaikan					■	
10	Penjilidan					■	
11	Pengesahan						■

Tabel Jadwal Penelitian