

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam bidang ekonomi, kemajuan atau pertumbuhan ekonomi suatu negara tidak dapat dilepaskan dari yang kegiatan usaha atau bisnis, hal ini dikarenakan kegiatan usaha atau bisnis merupakan salah satu pilar untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi Negara tersebut. Pembangunan dalam bidang ekonomi ini tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah semata. Akan tetapi menjadi tanggung jawab bersama baik pihak masyarakat maupun perbankan yang memiliki dana lebih yang dapat dipinjamkan kepada pihak yang membutuhkan.

Pemberian kredit pada dunia perbankan merupakan kegiatan pokok dari perbankan, dan sebagai salah satu fungsi intermediasi bank yaitu menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkannya kembali dana tersebut.¹ Kegiatan kredit ini berdampak pada pertumbuhan dan perkembangan perekonomian dan berpengaruh besar dalam mensejahterakan kehidupan masyarakat. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.² Pelaksanaan pemberian kredit perbankan biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka

¹ Indonesia (a), *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790. Pasal 1 Angka 2.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.2.

waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, jaminan kredit dan agunan kredit.³

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian dari Agunan yaitu :

“Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”

Jaminan kredit disini dapat berupa benda, baik benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak. Setiap pemberian kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama dalam berbagai aspek.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang -Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, dinyatakan bahwa :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya dan mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Salah satu prinsip dari perbankan yaitu kepercayaan yang diperoleh dari nasabahnya. Pemberian kredit dituangkan dalam suatu perjanjian kredit yang merupakan suatu perjanjian yang bersifat *obligatoir* dimana selalu dilengkapi dengan jaminan kebendaan, kedudukan bank sebagai kreditur akan lebih

³ *Ibid.* hlm. 73

unggul dari kreditur konkuren yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikucurkan, harus didahulukan dari pembayaran lainnya.⁴

Jaminan kebendaan pemberian kredit tersebut hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit. Di dalam dunia perniagaan, apabila debitur tidak mampu atau pun tidak mau membayar hutangnya kepada kreditur (disebabkan oleh situasi ekonomi yang sulit atau keadaan memaksa) maka telah disiapkan suatu “pintu darurat” untuk menyelesaikan persoalan tersebut yaitu dikenal dengan kepailitan dan penundaan pembayaran.⁵ Untuk membuat suatu debitur pailit maka kreditur harus menggunakan jalur pengadilan untuk mendapatkannya, sebab dalam Undang-Undang Kepailitan dengan tegas menyatakan hanya pengadilan (putusan hakim) yang dapat menjatuhkan putusan pailit hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bahwa :

“Debitur yang mempunyai dua atau lebih Kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya.”

Pada putusan hakim yang menyatakan pailit maka akan menimbulkan akibat hukum, mengakibatkan debitur demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukkan dalam kepailitan,

⁴ Herowati Poesoko, *Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 3.

⁵ Zainal Asikin, *Hukum Kepeailitan dan Penundaan Pembayaran Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Bina Ilmu, Surabaya, 1990, hal. 21 – 22.

terhitung sejak pernyataan putusan kepailitan. Saat hak debitur berpindah pada kreditur maka kreditur berhak untuk melakukan pelunasan jaminan dengan cara mengeksekusi benda dengan pelelangan umum yang dijadikan objek jaminan kredit bank yang bersangkutan. Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi karena memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur.⁶

Pelaksanaan eksekusi khususnya melalui lelang benda yang menjadi objek jaminan, diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, maka telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.⁷

Pengertian lelang sendiri dapat dilihat di dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa: “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.”

⁶. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 28.

⁷ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2016/berita/baca/9739/PMK-27PMK062016-Petunjuk-Pelaksanaan-Lelang-Baru.html> diunduh pada Minggu, 12 Februari 2017, pukul 19.44 Wib.

Lelang sebagai suatu lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif.⁸

Lembaga lelang pasti selalu ada dalam sistem hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, sebagai berikut :

1. Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, sebagaimana diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan.
2. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*).
3. Ketiga untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang.⁹

Pelaksanaan lelang sering terjadi hambatan yang dialami oleh kreditur sebagai pemohon lelang maupun pembeli lelang, misalnya dalam lelang objek jaminan kredit barang tidak bergerak (tanah beserta bangunan di atasnya) yang diikat dengan Hak Tanggungan sering pembeli lelang mendapat hambatan dalam pengosongan objek lelang tersebut karena adanya perlawanan dari debitur atau pihak ketiga. Dalam mengajukan perlawanan/*verzet* ini debitur menggunakan berbagai alasan, seperti menyangkal bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditur

⁸ Bphtp, *bphtp-hukum*,
[www.http://bphtbhukum.blogspot.co.id/2011_11_01_archive.html](http://bphtbhukum.blogspot.co.id/2011_11_01_archive.html) diunduh pada Rabu 30 November 2016, pukul 15.00 Wib.

⁹ Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005, hlm. 4.

dan menyatakan bahwa kreditur belum waktunya mengeksekusi jaminan/agunan tersebut. Kemudian juga dapat terjadi debitur tidak mengakui jumlah hutang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan kreditur terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan Hak Tanggungan.

Selain itu, dalam pelaksanaannya ada beberapa permasalahan yang terjadi, khususnya sering terjadinya perbuatan melawan hukum (sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata) yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu dalam pelaksanaan eksekusi asset jaminan Hak Tanggungan melalui lelang, misalnya dalam hal pelanggaran prosedur pelaksanaan lelang, serta yang sering dipermasalahkan yaitu dalam hal penentuan nilai limit objek lelang. Hal tersebut dapat terjadi karena peraturan yang ada sekarang masih memberi peluang terjadinya perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat dilihat dari masih adanya kasus terkait sengketa pelaksanaan lelang.

Pada penelitian ini penulis mengambil contoh yang terjadi pada kasus PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar yang di nyatakan putus dalam keadaan pailit oleh pengadilan Niaga Jakarta Pusat. Putusan tersebut ditetapkan Majelis hakim Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada Rabu 15 Juni 2016. Untuk menuntaskan permasalahan kredit atau hutang piutang pada Bank Bukopin sebagai kreditur, maka pihak Bank Bukopin menggelar lelang aset-aset jaminan berupa tanah dan bangunan.

Setelah pelaksanaan lelang tersebut dilaksanakan dan dimenangkan oleh pihak ketiga. Terdapat perlawanan terhadap eksekusi lelang yang diajukan debitur Bank Bukopin Tbk oleh PT Panghegar (CR) yang mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Bukopin yang menganggap proses

lelang aset Grand Royal Panghegar dan sejumlah unit apartemen Panghegar Residence cacat hukum. Pihak dari PT Panghegar menuntut pembatalan hasil lelang yang sudah selesai. Adapun yang menjadi pokok penyebab mengajukan gugatan dari pihak PT Panghegar ialah menyatakan lelang atas objek jaminan tersebut tidak sah, alasan sebagai berikut :¹⁰

1. Objek-objek lelang yang dijadikan jaminan sebanyak 15 sertifikat banyak yang keliru, aset-aset jaminan yang berada di Jalan Merdeka dan Jalan Lembong, Kecamatan Sumur Bandung.
2. Nilai limit dasar lelang yang hanya 371 Miliar Rupiah, yang menurut pihak Panghegar *appraisal* mencapai 930 Miliar s/d 1,1 Triliun.
3. Pengumuman lelang dan pelaksanaannya yang mengandung informasi yang menyesatkan, dan melanggar hukum.
4. Lelang yang dilaksanakan tersebut terkesan tergesa-gesa, karena status aset jaminan milik Panghegar Group itu masih dalam sitaan oleh Kanwil Pajak.

Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung menegaskan proses pelaksanaan lelang sudah sesuai ketentuan berlaku. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung menilai pemegang pertama Hak Tanggungan yaitu Bank Bukopin memiliki hak permohonan penjualan untuk diambil manfaatnya yang digunakan sebagai pembayaran utang karena pihak Panghegar tidak sanggup melunasi.

¹⁰ [https:// finance. detik.com /properti/ d-3313329/bos-panghegar-tak-terima-hotelnya-dilelang-rp-371-miliar](https://finance.detik.com/properti/d-3313329/bos-panghegar-tak-terima-hotelnya-dilelang-rp-371-miliar) diunduh pada Rabu 28 September 2016, pukul 20.05 Wib.

Berdasarkan asas pada Hak Tanggungan, *droit de preference* adalah memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditur), *droit de suite* adalah selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada. Ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.¹¹

Terkait prosedur, dari bukti yang disampaikan, terlihat bahwa pihak Bukopin sudah memberitahukan perihal rencana pelelangan kepada pihak Panghegar. Sudah ada pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan yang diatur Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Terlihat pada kasus diatas terdapat cacat hukum yang diduga perbuatan melawan hukum pada pelaksanaan lelang asset dari PT Panghegar Group yang sudah dinyatakan pailit, sehingga terdapat cacat hukum pada pelaksanaan lelang itu.

Berdasarkan uraian diatas, maka menarik untuk dikaji hal-hal tersebut lebih dalam dengan melakukan penulisan hukum dengan judul : **“CACAT PELAKSANAAN LELANG ASET JAMINAN DEBITUR PAILIT DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NO. 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG”**.

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 97.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimanakah terjadinya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap pelaksanaan lelang aset jaminan debitor pailit?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap cacat pelaksanaan lelang aset jaminan debitor pailit dihubungkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.6/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ?
3. Tindakan hukum apa yang dapat dilakukan oleh debitor (PT. Panghegar Group) atas PMH terhadap cacat pelaksanaan lelang aset jaminan debitor pailit?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mempelajari, mengetahui, menganalisis terjadinya perbuatan melawan hukum terhadap cacat pelaksanaan lelang aset jaminan debitor pailit.
2. Untuk mempelajari, mengetahui, menganalisis mengenai akibat hukum terhadap cacat pelaksanaan lelang aset jaminan debitor pailit dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Untuk mempelajari, mengetahui, menganalisis mengenai tindakan apa yang dapat dilakukan oleh debitor (PT. Panghegar Group) atas perbuatan melawan hukum terhadap cacat pelaksanaan lelang aset jaminan debitor pailit.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

- a) Diharapkan dapat memberikan pemahaman terhadap proses pelaksanaan lelang harta debitur berupa asset jaminan debitur pailit.
- b) Diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta hukum ekonomi pada khususnya mengenai hal-hal yang perlu diatur dalam pelaksanaan lelang

2. Secara Praktis

- a) Diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat tentang akibat hukum terhadap cacat pelaksanaan lelang asset jaminan
- b) Diharapkan dapat dijadikan bahan pemikiran bagi aparat penegak hukum dan pemerintahan yang mempunyai tugas di bidang lelang

E. Kerangka Pemikiran

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

Pancasila sebagai dasar filosofis Negara Kesatuan Republik Indonesia menjadi tonggak dan nafas bagi pembentukan aturan-aturan hukum. Untuk mewujudkan tujuan berbangsa dan bernegara tersebut, haruslah dibarengi

dengan adanya berbagai program yang harus dibuat dan dijalankan oleh Pemerintah sampai terealisasi di kehidupan masyarakat.

Bersamaan dengan masalah pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha pemerataan di segala bidang, khususnya yang berhubungan dengan masalah harta kekayaan, perlu adanya penanganan secara khusus untuk menyelamatkan uang Negara yang telah dipinjam oleh para debitur.¹²

Berdasarkan pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV menyebutkan :

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”

Berpijak pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 sudah seharusnya pemerintah Indonesai menciptakan keadaan ekonomi yang demokrasi, adil, dan efisien dengan sebaik-baiknya untuk sebesar-besarnya untuk kesejahteraan ekonomi sosial masyarakat.

Di dalam menerapkan Pasal itu maka membangun 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.¹³

¹² Salim HS, *Ibid.*, hlm. 5

¹³ C.F.G. Sunarjati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991, hlm 3.

Dalam menganalisis penulisan hukum ini, penulis menggunakan pasal-pasal dibawah ini yang menggambarkan masalah yang terjadi di dalam latar belakang penulisan hukum.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yaitu :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Pengertian tersebut sebenarnya memerlukan perbaikan, yaitu :

- a. Kata “seorang atau lebih”, seharusnya “dua atau lebih” karena perjanjian tidak akan terjadi jika pihaknya hanya satu orang, tetapi dapat terjadi jika pihaknya paling sedikit dua orang.
- b. Kata “mengikatkan dirinya” seharusnya “saling mengikatkan dirinya” karena dalam perjanjian jika hanya satu orang yang mengikatkan diri maka perjanjian tidak akan terjadi.
- c. Perbuatan, harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

Menurut Subekti menyatakan bahwa:¹⁴

“Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”

Menurut R. Setiawan:¹⁵

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 1.

¹⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung 2007, hlm.49.

terhadap satu orang atau lebih, jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap dua orang atau lebih lainnya.”

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

Pitlo memberikan pengertian perikatan yaitu :¹⁶

“Suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi.”

Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk memberikan sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Dalam hal ini perikatan tidak hadir begitu saja, atau dengan kata lain ada sesuatu atau persetujuan tertentu yang melahirkan suatu perikatan. Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) dan undang-undang.

Kemudian dalam Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan lebih lanjut bahwa perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi menjadi perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan

¹⁶ <http://budipratiko9.blogspot.co.id/2015/04/hukum-perikatan-hukum-perjanjian-dan.html?m=1> diunduh pada Jum'at 2 Desember 2016, pukul 12.45 Wib.

perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Selanjutnya Pasal 1353 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa perikatan yang lahir dari perbuatan orang terbagi lagi menjadi perbuatan yang lahir dari perbuatan yang diperbolehkan (*Zaakwaarneming*) dan perikatan yang lahir dari perbuatan yang melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*).

Apabila dua orang melakukan suatu perjanjian maka sesungguhnya mereka atau para pihak bermaksud supaya diantara mereka terdapat suatu perikatan, dan selanjutnya mereka terkait oleh janji yang telah mereka berikan. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian. Sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang untuk tujuan tertentu, terjadi diluar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Namun pada kenyataanya, yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian.¹⁷

Untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ditetapkan empat syarat yaitu:¹⁸

1. Sepakat dari, pihak-pihak yang menagadakan perjanjian yang berupa kehendak untuk membuat perjanjian, dengan kata lain adanya kata sepakat dari mereka yang menikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk mengadakan perjanjian.

¹⁷ H. Koko Kosidin, *Perjanjian Kerja, Perjanjian Perburuhan, dan Peraturan Perusahaan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm. 2.

¹⁸ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 2005, hlm. 9.

Cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mereka yang telah berumur 21 Tahun atau berumur 21 Tahun tetapi telah pernah kawin, tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu pengalihan diputuskan berada dibawah pengampuan dan seorang perempuan yang bersuami.

3. Objek atau Hal Tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah paling tidak, macam atau jenis benda dalam perjanjian sudah ditentukan pengertian objek disini ialah apa yang diwajibkan kepada debitr dan apa yang menjadi hak dari kreditur.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Maksud dari sebab yang halal ialah apa yang menjadi isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini sebagai konsekuensi dari Pasal 1338 ayat (1) Buku III KUHPerdata mengenai, yaitu kebebasan dalam membuat kontrak, maka kita menemukan sistem terbuka dari Buku III KUH Perdata.¹⁹

Hukum perjanjian memiliki asas-asas perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

¹⁹ *Ibid.*

Asas ini dimuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Peradatan. Hukum perjanjian Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.²⁰

2. Asas Konsensual

Dalam hukum perjanjian berlaku satu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Asas konsensualisme ini tersirat dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perikatan ini berasal dari kata latin *consensus* yang berarti untuk suatu perjanjian diisyaratkan adanya kesepakatan. Arti asas Konsensualisme adalah: Pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak dari terciptanya kesepakatan.²¹

3. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdatan, yang menerangkan segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya dimaksudkan oleh Pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak,²² yang tersirat pula ajaran asas kekuatan mengikat yang dikenal juga adagium-adagium "*Pacta sunt servanda*" yang berarti janji yang mengikat.

4. Asas Itikad Baik

²⁰ Subekti, *OpCit*, hlm. 13.

²¹ *Ibid*, hlm. 15.

²² R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 127.

Asas ini dimuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus benar-benar mempunyai maksud untuk mentaati dan memenuhi perjanjian dengan sebaik-baiknya.

5. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka dibelakang hari.

6. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

7. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 jo 1347 KUH Perdata, dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

8. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuiti. Diatur dalam Pasal 1339 Jo Pasal 1347 KUHPerdara, yang masing-masing berbunyi :

Pasal 1339 KUHPerdara yaitu :

”Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”,

Pasal 1347 KUHPerdara :

“Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam persetujuan”.

Suatu perjanjian yang dilanggar dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi atau ingkar janji.

Menurut subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu :²³

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi. Selain itu kreditur yang merasa dirugikan atas wanprestasi yang dilakukan debitur dapat juga menuntut pemenuhan

²³ <http://www.google.co.uk/amp/s/endragnar.wordpress.com/2013/05/05/hukum-perjanjian-dan-perjanjian-kredit/amp/?client=safari> diunduh pada Sabtu 3 Desember 2016, pukul 17.30 WIB.

perjanjian dan pembatalan perjanjian, yang diatur pada Pasal 1238 jo 1243 KUHPerdara, mengenai somasi dan penggantian kerugian.

Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak dipenuhinya 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.”

Pasal 1267 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”

Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) adalah akibat dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum diatur juga oleh hukum, walaupun akibat itu memang tidak dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan tersebut. Siapa yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum harus mengganti kerugian yang di derita oleh yang dirugikan karena perbuatan tersebut. Asas ini terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara:

“Tiap perbuatan yang melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya merbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Menurut Utrecht, penafsiran dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu mengikuti Yurisprudensi Belanda yang dinyatakan bahwa

perbuatan melawan hukum hanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, bukan bertentangan dengan kebiasaan.²⁴

Di dalam majalah *Rechtsgeleerd Magazine* tahun 1887 oleh Molengraaf dikemukakan, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, melainkan meliputi perbuatan-perbuatan yang melanggar kaedah sosial.²⁵

Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁶

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan

²⁴ E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Cet.VI, Balai Pustaka, Jakarta, 1961, hlm. 294

²⁵ *Ibid.*

²⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 1.

istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya “*vente*” yang berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kauf*” yang berarti “pembelian”.²⁷ Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibentuk karena pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebendaan dan pihak yang lain bersedia untuk membayar harga yang diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPerduta).

Objek dari perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual-belikan. Perjanjian jual beli telah sah mengikat apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerduta). Perjanjian jual beli dapat dibatalkan apabila si penjual telah menjual barang yang bukan miliknya atau barang yang akan dijual itu telah musnah pada saat penjualan berlangsung.

Peralihan hak terjadi setelah penyerahan barang oleh si penjual dan pada umumnya penyerahan barang diatur sebagaimana berikut : bila barang yang diserahkan tersebut adalah barang bergerak maka cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut, penyerahan utang-piutang dilakukan dengan *cassie*, untuk barang tidak bergerak dilakukan dengan balik

²⁷ *Ibid.*

nama di muka pejabat yang berwenang, dan khusus untuk jual beli tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.²⁸

Barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” dimuka pegawai kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpanan Hipotik, yaitu menurut Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tank bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 yaitu sebagai berikut :

“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga Pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register.”

Sebagaimana diketahui Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*obligatoir*” saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain meletakkan

²⁸ Anggara, *Perjanjian Jual Beli*, Www. DuniaAnggara.com, diunduh pada Selasa 12 Desember 2016, pukul 19.20.

kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.²⁹

Dengan kata lain perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*lavering*” atau penyerahan. Diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum tertulis, lengkap, jelas, dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku.³⁰ Permasalahan jual beli tanah yang dilakukan melalui pelelangan oleh KPKNL dilatarbelakangi karena adanya sita eksekusi atas barang jaminan dalam kasus kredit macet.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdsarkan syarat dan kondisi yang telah disepakatai oleh para pihak.³¹

Dalam perjanjian kredit, barang jaminan menjadi pertimbangan yang utama bagi bank untuk menjamin kredit yang diberikan kepada nasabah atas kesanggupan membayar hutang dari nasabah selama masa kredit, yang mana

²⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Op.cit*, hlm. 13.

³⁰ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta Selatan, Visimedia, Juni, 2008, hlm. 1.

³¹ <http://Legalbanking.Wordpress.Com/Materi-Hukum/Perjanjian-Kredit-Dan-Pengakuan-Hutang/> diunggah pada Sabtu 3 Desember 2016, Pukul 17.40 Wib.

barang jaminan pada masa kredit berjalan sementara dikuasai oleh bank dengan perjanjian penjamin/jaminan (Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai).

Adanya suatu perikatan antara kreditur dan debitur maka timbullah jaminan.

Menurut pendapat Hartono Hadisoeparto bahwa jaminan adalah³²

“Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.

Pada Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa :

“Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan.”

Jaminan dibedakan menjadi dua macam yakni jaminan kebendaan (*materiil*) dan jaminan perorangan (*imateriil*). Namun, jaminan yang disukai oleh Bank yaitu jaminan kebendaan. Pemberian jaminan kebendaan selalu menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seorang (si pemberi jaminan) dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban (pembayaran utang) seorang debitur, sedangkan jaminan perorangan merupakan suatu perjanjian antara si pemberi piutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang akan menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur).³³

Salah satunya jaminan yang diberikan bank pada kasus ini adalah jaminan tanah yang diletakkan Hak Tanggungan. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal 9 April 1996, terhadap tanah-tanah

³² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 22.

³³ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia (Termasuk Hak Tanggungan)*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1999, hlm. 15.

yang akan dijadikan jaminan kredit setelah tanggal 9 April tunduk pada ketentuan UU Hak Tanggungan.³⁴

Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah :³⁵

“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 cidera janji dan mengambil hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

Berdasarkan uraian Budi Hartono tersebut dapat ditemukan ciri-ciri Hak Tanggungan, sebagai berikut :³⁶

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. Ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Dapat mengikat pihak ketiga sehingga memberikan kepastian hukum.
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Mengenai asas-asas Hak Tanggungan dinyatakan sebagai berikut :³⁷

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan.
2. Tidak dapat dibagi-bagi.
3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan.

³⁴ Sutedi Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006, hlm. 9.

³⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 97.

³⁶ *Ibid*, hlm. 98.

³⁷ *Ibid*, hlm. 102-103.

5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.
6. Sifat perjanjiannya adalah tambahan.
7. Dapat dijadikan jaminan utang yang baru.
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang.
9. Mengikuti objek dalam tangan siapapun berada.
10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.
12. Wajib di daftarkan.
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.
14. Dapat dibebankan dengan janji-janji tertentu.

Tentang jaminan umum, pada Pasal 1131 KUH Perdata, berbunyi :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Tujuan hak tanggungan tidak hanya sekedar melunasi hutang, yang timbul dari perjanjian pinjam uang, akan tetapi kewajiban memenuhi suatu perikatan. Di dalam Pasal 1162 KUH Perdata ditentukan bahwa Hak Tanggungan itu diadakan untuk mengambil penggantian daripadanya dari pelunasan suatu perikatan.

Selain ciri-ciri di atas, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berbunyi :

“Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.”

Salah satu permasalahan pada jaminan kredit berupa Hak Tanggungan adalah apabila debitur tidak dapat lagi membayar hutang-hutangnya, tentu hal ini akan sangat merugikan para kreditur yang meminjamkan dana kepada debiturnya, untuk menyelesaikannya yaitu dengan kepailitan dan penundaan pembayaran. Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para krediturnya.

Dapat disimpulkan bahwa kepailitan merupakan jalan yang dapat digunakan oleh para pihak untuk menyelesaikan masalah utang-piutang yang sudah macet dan keadaan tidak mampu lagi atau berhenti membayar dengan tujuan membagikan harta debitur kepada para krediturnya secara adil sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hal ini karena apabila ada putusan pailit maka akan berlaku Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Sejak debitur dinyatakan pailit karena putusan pernyataan pailit maka debitur pailit kehilangan haknya untuk mengurus dan mengelola harta milik yang termasuk boedel kepailitan.

Pailit adalah suatu usaha bersama untuk mendapat pembayaran bagi semua kreditur secara adil dan tertib, agar semua kreditur mendapat pembayaran menurut imbangan besar kecilnya piutang masing-masing dengan tidak berebutan.³⁸

Terdapat asas-asas kepailitan sebagai berikut :

1. Asas Keseimbangan

Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh Debitur yang tidak jujur, di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak beritikad baik.

2. Asas Kelangsungan Usaha

Dalam Undang-undang ini, terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan Debitur yang prospektif tetap dilangsungkan.

3. Asas Keadilan

Dalam kepailitan asas keadilan mengandung pengertian, bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap Debitur, dengan tidak mempedulikan Kreditur lainnya.

4. Asas Integrasi

³⁸ Abdul R. Saliman, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: teori dan contoh kasus*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2005, hlm 151.

Dalam Undang-undang ini mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan hukum materiilnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.³⁹

Apabila nasabah dalam pembayaran jaminan hingga dinyatakan pailit maka bank dapat melakukan penjualan lelang guna melunasi hutang nasabah kepada bank. Penjualan lelang adalah akibat dari suatu putusan pailit. Penjualan lelang guna melunasi hutang nasabah tersebut diistilahkan dengan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi oleh bank dilakukan melalui parate eksekusi.⁴⁰

Mengenai penjualan lelang di muka umum, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 angka 1, memberikan definisi tentang Lelang yaitu :

“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.”

Untuk memperoleh gambaran mengenai pelaksanaan lelang, maka akan ditinjau pula beberapa ketentuan tentang pelelangan tersebut.

Richard L. Hirsberg menyatakan :⁴¹

³⁹ LawConsultant, Kepailitan di Indonesia, <http://klikakupailit.wordpress.com/2011/05/21/kepailitan-di-Indonesia/> diakses pada hari Rabu, tanggal 02 maret 2013 ; 20.00.

⁴⁰ Gunawan Widjaya Dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 150.

⁴¹ Agus Hermanto, *Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan BMN*, Diklat Teknis Substantif Spesialisasi Pengelolaan Kekayaan Negara (Diklat Jarak Jauh) Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta November, 2007, hlm. 6.

“Lelang (*auction*) merupakan penjualan umum dari property bagi penawar yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.”

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang namun apabila kita cermati klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang yaitu :⁴²

1. Asas Keterbukaan

Menghendaki agar seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang.

2. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhirasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan.

3. Asas Kepastian Hukum

Menghendaki agar lelangtelah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.

4. Asas Efisiensi

Akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pemeli disahkan pada saat itu juga.

5. Asas Akuntabilitas

⁴² *Ibid*, hlm. 8.

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan.

Seperti diketahui, dalam pelaksanaan lelang selalu dibuat berita acara berupa risalah lelang merupakan akta otentik, maka dalam pembuatannya harus memuat hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang tersebut.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara jo Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 *Vendu Reglement*, risalah lelang termasuk akta otentik.⁴³ Selanjutnya menurut Pasal 1870 KUHPerdara, akta otentik merupakan bukti yang sempurna. Risalah lelang juga merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan judul dan identifikasi masalah, spesifikasi penelitian dalam skripsi ini adalah termasuk Deskriptif Analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini,⁴⁴ yaitu tentang cacat pelaksanaan lelang aset jaminan debitor pailit di hubungkan

⁴³ *Ibid*, hlm. 29.

⁴⁴ Ronny Hanitdjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1900, hlm. 97.

dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dengan pendekatan Yuridis Normatif, yaitu penelitian difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan hukum (hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat).⁴⁵ Metode pendekatan merupakan prosedur pemecahan masalah yang merupakan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, data sekunder yang kemudian disusun, dijelaskan dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.⁴⁶ Data yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Data sekunder, merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.
- b. Data primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dalam penelitian normatif, data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.⁴⁷

3. Tahap Penelitian

Dalam tahap penelitian ini, jenis data yang diperoleh meliputi data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan data primer yang

⁴⁵ Jhony Ibrahim, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2006, hlm. 295.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 57.

⁴⁷ Ronny Hanitjo Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 10.

diperoleh dari lapangan. Tahap penelitian dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu :⁴⁸

Penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data sekunder, yaitu :

1. Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat,⁴⁹ terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke-IV, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
2. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 11.

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm 11.

menganalisis dan memahami bahan hukum primer,⁵⁰ berupa buku-buku yang memiliki kolerasi dengan penulisan skripsi ini.

3. Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁵¹ seperti kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian lapangan yaitu suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan observasi untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan diolah dan dikaji berdasarkan peraturan yang berlaku.⁵²

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis berupa :

- a. Studi dokumen, yaitu data yang diteliti dalam suatu penelitian dapat berwujud data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan⁵³ yang berhubungan dengan Cacat Hukum Pelaksanaan Lelang Aset Jaminan Debitor Pailit.
- b. Wawancara, yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.⁵⁴ Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada salah satu pihak yang bekerja di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bandung.

⁵⁰ Ronny Hanitjo Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 12.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 12.

⁵² *Ibid*, hlm. 52.

⁵³ *Ibid*, hlm. 52.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 57.

5. Alat Pengumpulan Data

- a. Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan-catatan hasil inventarisasi bahan hukum.
- b. Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa pedoman wawancara untuk wawancara, *handphone recorder*, dan *flashdisk*.

6. Analisis Data

Sesuai dengan metode yang digunakan, maka data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis secara Yuridis-Kualitatif, yaitu dengan suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis, atau lisan serta nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh, tanpa menggunakan rumus matematika.⁵⁵

7. Lokasi Penelitian

Perpustakaan :

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran.
Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung

Instansi :

- a. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Jalan Asia Afrika No. 114 Gedung Keuangan Negara, Kota Bandung.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 98.