

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan masyarakat. Dalam menjalankan peranannya sebagai lembaga keuangan bank berperan dalam menyalurkan kredit. Pemberian kredit merupakan salah satu jenis usaha bank, yaitu dengan menyalurkan dana yang terhimpun dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan dana.¹

Pemberian kredit yang diadakan oleh bank didasarkan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena pemberian kredit bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapat keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak,² dimana kesepakatan tersebut tertuang dalam suatu perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam bentuk apapun pemberian kredit itu

¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011, Hlm.102.

² Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, Hlm.333.

diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Akan tetapi, dalam praktik perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit bukan lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam-meminjam, melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya, seperti perjanjian pemberian kuasa, perjanjian pembebanan hak tanggungan. Dalam bentuk yang campuran demikian selalu tampil adanya suatu jalinan di antara perjanjian yang terkait tersebut.³

Perjanjian kredit, merupakan perjanjian antara bank dengan debitur untuk memberikan pinjaman sejumlah dana kepada debitur. Pemberian kredit yang sangat beresiko tinggi karena begitu kredit sudah berada dalam tangan debitur pihak bank tidak dapat mengetahui dan tidak dapat mendeteksi lebih jauh terhadap uang tersebut, sehingga mungkin saja terjadi sesuatu yang tidak diinginkan di kemudian hari. Maka sarana dalam mengupayakan suatu pencegahan atau yang merupakan upaya preventif dalam perjanjian kredit yang beresiko tinggi tersebut salah satunya adalah dengan adanya jaminan atau agunan (*collateral*),⁴ yang dalam hal ini jaminan kebendaan berupa jaminan hak tanggungan.

Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kredit yang berisi janji debitur memberikan hak tanggungan, yang mana perjanjian hak tanggungan bersifat *accessoir* atau asesor dalam perjanjian pokok. Hak tanggungan bisa berdiri sendiri, tetapi merupakan ikutan dari perjanjian pokok

³ Ibid, hlm.441.

⁴ Ibid, hlm.105.

yakni perjanjian yang memberi jaminan atas pelunasan utang yang disebut dalam perjanjian pokok.

Menurut Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah;

“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 cedera janji dan mengambil dari seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”⁵

Dalam hak tanggungan sendiri kreditur memiliki kedudukan sebagai pemegang hak tanggungan yang mana memberikan wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagi agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).⁶

Dalam perjanjian kredit tidak selamanya debitur dapat memenuhi prestasinya dengan baik, adapun debitur yang melalaikan kewajibannya (wanprestasi), yang menyebabkan kredit bermasalah. Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit bermasalah. Bank tanpa kredit bermasalah merupakan hal yang aneh. Membicarakan kredit bermasalah sesungguhnya membicarakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit

⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm. 97

⁶ Ibid, Hlm.96

bermasalah. Kredit bermasalah merupakan penyebab kesulitan terutama yang menyangkut kesehatan bank, karenanya bank harus tetap menghindari kredit bermasalah dengan melakukan berbagai upaya, diantaranya dengan mencari upaya prosedur penyelesaian kredit bermasalah, salah satunya dengan eksekusi hak tanggungan.⁷

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mana eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu :

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
3. Eksekusi di bawah tangan.

Namun kreditor dalam praktiknya lebih sering menggunakan cara *paratee eksekusi* berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum oleh lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, tetapi jika diperkirakan rawan gugatan dan pelaporan ke kepolisian, maka kreditor melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu.

Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum sesuai

⁷ Muhammad Djumhana *Op.Cit*, Hlm. 484

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan yang dimaksud dengan penjualan di muka umum adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum atas dasar persetujuan mereka yang hadir atau dengan pendaftaran harga di mana orang-orang yang diundang sebelumnya telah diberitahukan mengenai pelelangan tersebut serta diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan menawar harga, menyetujui harga, atau dengan cara pendaftaran.

Penjualan lelang akan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang berdasarkan perintah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pada umumnya yang dilelang adalah obyek milik penanggung utang, salah satunya tanah dan bangunan. Lelang Hak Tanggungan adalah upaya penyelesaian kredit bermasalah (macet) dengan melakukan eksekusi (lelang) terhadap objek yang menjadi agunan kredit.⁸

Prosedur pelaksanaan lelang pada dasarnya dikelompokkan menjadi 3 tahap diantaranya tahap pra/ persiapan lelang, tahap pelaksanaan lelang, dan tahap pasca lelang. Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan. Dalam penentuan syarat lelang Kepala Kantor/pejabat lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Segala proses pelaksanaan lelang akan berjalan lancar apabila memenuhi segala ketentuan yang ada. Namun berbeda jika ada syarat lelang khususnya mengenai legalitas objek

⁸ H.R.M Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Solo, 2016, hlm. 45.

lelang yang tidak memenuhi syarat.

Berdasarkan uraian di atas telah terjadi persoalan dalam praktik yaitu lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada, Jakarta yang harus ditunda oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung karena objek lelang milik debitur PT. Trikarya Pelinem yang digugat dan dilaporkan oleh Sdri. Euis Mully Mulyati yaitu berupa tanah bangunan SHM No.50 luas 5850 m², atas nama Edyson Hariyanto (sebelum menjadi atas nama Insinyur Adji Waseso Hamid) terletak di Perum Cibiru Indah Jalan Cibiru indah I No. 17 RT.001 RW.013 Ds. Cibiru Wetan, Kec. Cileunyi, Kab. Bandung.

Objek lelang tersebut cacat secara yuridis dan dilaporkan dengan tindak pidana penipuan atau penggelapan atau menyuruh memasukan keterangan palsu dalam suatu akta otentik pada tanggal 10 Nopember 2010. Yang mana Sdri. Euis Mully Mulyati merasa tidak pernah menandatangani akta jual beli Nomor 229/2010 tanggal 16 Desember 2010 yang lalu tanah tersebut sebelum terjadinya peristiwa ini dijadikan jaminan hak tanggungan oleh PT. Trikarya Pelinem dalam mengajukan kreditnya pada PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada Jakarta, kredit tersebut macet hingga akhirnya di lelang dengan pemohon PT. Bank BJB Cabang Gajah Mada kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung.

Berdasarkan uraian persoalan di atas, penulis tertarik untuk mengkajinya dalam bentuk skripsi, dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BERSENGKETA DENGAN PIHAK KETIGA DALAM PELAKSANAAN LELANG”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, perumusan penelitian ini dituangkan dalam identifikasi masalah sebagaimana berikut ini:

1. Bagaimana perbandingan pengaturan perlindungan hukum terhadap bank atas jaminan hak tanggungan yang bersengketa dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap bank atas jaminan hak tanggungan yang bersengketa dengan pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
3. Bagaimana cara penyelesaian bank atas jaminan hak tanggungan yang bersengketa dengan pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian di atas, tujuan dilakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis perbandingan pengaturan perlindungan hukum terhadap bank atas jaminan hak tanggungan yang bersengketa dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis perlindungan hukum terhadap bank atas jaminan hak tanggungan yang bersengketa dengan pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
3. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis cara penyelesaian terhadap bank atas jaminan hak tanggungan yang bersengketa dengan pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan mempunyai dua kegunaan yaitu kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan yang bersifat praktis, sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap perkembangan ilmu hukum secara umum dan perkembangan pengetahuan dan literatur di bidang hukum jaminan, hukum perbankan, dan hukum hukum bisnis mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sehingga memberikan kepastian serta kemanfaatan yang merupakan tujuan dari hukum.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi:

a. Bagi Pihak Perbankan;

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan dijadikan pedoman serta bahan evaluasi bagi pihak perbankan dalam menjalankan fungsi sebagai lembaga keuangan, khususnya dalam pemberian kredit pada nasabah dan juga pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan guna mengadakan perlindungan bagi perbankan;

b. Bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;

Penelitian ini diharapkan berguna serta bermanfaat bagi praktisi dan institusi terkait, terutama kepada para staf Bagian Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang dimana memegang amanah dari Negara, guna kesejahteraan masyarakat; dan

c. Bagi Masyarakat;

Pada umumnya diharapkan akan memperoleh gambaran tentang pentingnya peranan perlindungan terhadap debitur dan kreditur dalam bidang perbankan melalui jaminan hak tanggungan, dan mengetahui peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam membantu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia dalam rangka pembangunan nasional, perlu mewujudkan pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV. Guna mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan, diantaranya di bidang ekonomi keuangan.

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat berisi : Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang- Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/ Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Negara Indonesia sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV menyatakan bahwa

“Negara Indonesia adalah negara hukum.” Artinya kekuasaan itu tunduk pada hukum, menurut penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV, Negara Indonesia adalah negara hukum, negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan bukan berdasarkan atas kekuasaan. Sifat Negara hukum hanya dapat ditunjukkan jikalau alat-alat perlengkapannya bertindak menurut dan terikat kepada aturan-aturan yang ditentukan lebih dahulu oleh alat-alat perlengkapan yang dikuasai untuk mengadakan aturan-aturan itu.

Ciri-ciri suatu negara hukum adalah :⁹

1. Pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, sosial, ekonomi, dan kebudayaan;
2. Peradilan yang bebas dari suatu pengaruh kekuasaan atau kekuatan lain dan tidak memihak;
3. Jaminan kepastian hukum, yaitu jaminan bahwa ketentuan hukumnya dapat dipahami dapat dilaksanakan dan aman dalam melaksanakannya.

Pancasila sebagai dasar negara yang mencerminkan jiwa bangsa Indonesia harus menjiwai semua peraturan hukum dan pelaksanaannya, ketentuan ini menunjukkan bahwa di negara Indonesia dijamin adanya perlindungan. Perlindungan hukum kepada seluruh rakyat Indonesia adalah suatu yang telah diamanatkan, yaitu dengan memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakat dan lembaga pemerintah maupun lembaga swasta.

Makna perlindungan hukum itu sendiri yaitu segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta

⁹ Kaelan, *Pendidikan Kewarganegaraan Untuk Perguruan Tinggi*, Paradigma, Yogyakarta, 2010, hlm. 92.

yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada, sebagaimana sifat negara hukum bahwa semua orang sama di hadapan hukum. Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa negara hukum adalah “*Kekuasaan tunduk pada hukum dan semua orang sama di hadapan hukum.*”¹⁰ Dikatakan secara lain, berarti bahwa hukum memperlakukan semua orang sama tanpa perbedaan yang didasarkan atas ras, agama, kedudukan sosial dan kekayaan.¹¹ Persamaan di depan hukum tersebut menandakan adanya perlindungan berdasar hukum bagi seluruh lapisan masyarakat.

Selain persamaan di muka hukum dan perlindungan hukum terhadap seluruh lapisan masyarakat, hukum harus memiliki kepastian hukum, guna menegakan keadilan dan kebenaran berdasarkan Pancasila yang selanjutnya dijadikan tolok ukur dalam membuat peraturan pelaksana, guna tercapainya cita-cita luhur bangsa Indonesia tercapai dan terpelihara.

Kepastian hukum adalah *sicherheit des Recht selbst* artinya kepastian tentang hukum itu sendiri, ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan *gesetzliches Recht*, kedua bahwa hukum itu didasarkan pada fakta *Tatsachen*, bukan suatu rumusa tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”, ketiga bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan, keempat,

¹⁰ H.R.M Anton Suyatno, *Op.cit* , hlm. 5

¹¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, PT. Alumni, Bandung, 2006, hlm 180

hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.¹²

Perkembangan perekonomian dan perdagangan serta pengaruh globalisasi yang melanda dunia usaha dewasa ini, serta megingat modal yang dimiliki pengusaha pada umumnya sebagian besar pinjaman berasal dari bank, penanaman modal, penerbitan obligasi maupun cara lain yang diperbolehkan menurut hukum, telah menimbulkan banyak permasalahan penyelesaian utang piutang dalam masyarakat perbankan. Keadaan ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah yang berantai, yang apabila tak diselesaikan akan berdampak panjang.¹³

Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan dan sejalan dengan berkembangnya perekonomian dan perdagangan dalam rangka pembangunan nasional yang bertitik pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan sinergitas antara lembaga perbankan dan lembaga jaminan kebendaan yang kuat dan mampu memberi perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong partisipasi rakyat dalam mewujudkan masyarakat adil, makmur, dan sejahtera.

Sebagaimana diketahui salah satu faktor yang mendukung proses pembangunan adalah stabilitas ekonomi yang diantaranya ditandai dengan sehatnya dunia perbankan, keterlibatan bank sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia diantaranya dengan memberikan kredit kepada para debitur dalam jumlah

¹² Satijpto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, hlm. 135-136

¹³ Ibid, hlm.8

besar maupun kecil sehingga saat ini lembaga perbankan telah dikenal luas oleh masyarakat sebagai salah satu lalu lintas peredaran uang, hal ini sesuai dengan fungsi bank itu sendiri dimana bank adalah suatu bentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, selanjutnya menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Perjanjian Kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam bentuk apapun pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya merupakan salah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berisi:

“Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Akan tetapi, dalam praktik perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit bukan lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam-meminjam, melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya, seperti perjanjian pemberian kuasa, perjanjian pembebanan hak tanggungan, perjanjian asuransi, dan lain sebagainya. Maka perjanjian pinjam-meminjam ini adalah jenis perjanjian pokok, sementara perjanjian lainnya adalah perjanjian *accessoir* yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok.

Dalam hukum perjanjian pun dikenal adanya asas, asas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah 1) dasar, sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat, 2) dasar cita-cita, 3) hukum dasar. Dalam perjanjian asas diantaranya mengenai kebebasan berkontrak, konsensualisme (persesuaian kehendak), kekuatan mengikat *pacta sunt servanda*, kepatutan, dan kebiasaan.

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.¹⁴ Asas kebebasan berkontrak ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Salim HS menyatakan, bahwa;

“asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapapun; Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.”

Dengan adanya kebebasan berkontrak maka sistem hukum perjanjian terbuka. Pihak-pihak bebas untuk mengadakan perjanjian sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:¹⁵

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Cira Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 84

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam Kuh Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Dan Penjelasan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 88

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.

Asas Konsensualisme atau persesuaian kehendak, asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merefleksikan asas kebebasan berkontrak dan merupakan dasar dari system hukum perjanjian yang bersifat terbuka,¹⁶ arti “kemauan. Kehendak” *will* di sini ialah bahwa ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini didasarkan pada kepercayaan, kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.

Asas kekuatan mengikat, *Pacta Sunt Servanda*, dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat dengan kata lain perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya. Asas *Pacta Sunt Servanda* ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak terbatas pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.¹⁷

Asas Itikad Baik, asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik ada dua, yaitu:¹⁸

¹⁶ Ibid, hlm. 88

¹⁷ Ibid, hlm. 89

¹⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita,

1. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan;
2. Bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang.

Asas kepatutan terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kepatutan berkaitan dengan isi perjanjian, dan asas inipun merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan oleh rasa keadilan masyarakat.¹⁹

Asas kebiasaan, asas ini diatur dalam Pasal 1338 j.o. 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas dinyatakan, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Menurut Herlien Budiono, mengemukakan;

“Adanya hubungan timbal balik antara asas-asas hukum dan aturan-aturan hukum, dapat dikatakan bahwa asas hukum diakui keberadaan dan pengaruhnya oleh pembuat undang-undang.”

Sesuai dengan asas- asas tersebut maka pihak yang akan mengikatkan diri 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, artinya dalam hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan pada para pihak. Dengan demikian perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas umum hukum perjanjian

Jakarta,2006. Hlm. 342

¹⁹ Ibid, hlm. 91

juga dikuaisai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini perjanjian hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, merumuskan pengertian kredit adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Kasmir mengemukakan unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu kredit, antara lain:²⁰

1. Kepercayaan
Yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.
2. Kesepakatan
Disamping unsur kepercayaan didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara bank dengan nasabah. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
3. Jangka Waktu
Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut dapat berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.
4. Resiko
Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian kredit. semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya. Resiko ini menjadi

²⁰ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm. 94.

tanggung bank baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai maupun resiko yang tidak disengaja.

5. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit merupakan keuntungan bank.

Pedoman perkreditan dan pembiayaan diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva bank Umum, menentukan penyediaan dana oleh bank wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian, oleh karena itu dalam setiap pemberian kredit diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam kredit dapat terwujud sehingga kredit yang diberikan tepat pada sasaran dan terjamin pengembalian kredit tersebut tepat waktunya sesuai dengan perjanjian.

Dalam praktik perbankan dalam mendapatkan keyakinan bahwa debitur mempunyai klasifikasi *bankable* setelah melalui penganalisisan dan penelitian. Adapun acuan dalam rangka penganalisisan dan penelitian tersebut melalui prinsip 5C, 4P, dan 3R.²¹

Kegiatan pemberian kredit dalam praktik perbankan pada umumnya melakukan analisis dengan 5C, terdiri dari:

1. *Character*(Watak)

Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, yang semuanya merupakan ukuran kemauan membayar.

²¹ Muhammad Djumhana, *Op.cit*, hlm. 449

2. *Capacity* (Kemampuan)

Dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu juga dalam kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital* (modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral* (Jaminan atau agunan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi dari kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Condition of Economy* (Kondisi Perekonomian)

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah sangat kecil.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, pemberian atau peluncuran kredit mempunyai prinsip-prinsip yang meliputi prinsip prinsip 5C yang terdiri dari: *character, capacity, capital, collateral, condition or economy*, prinsip ini berguna bagi pihak bank dalam memperhitungkan kemampuan pembayaran kredit oleh debitur.

Pemberian kredit yang diadakan oleh bank didasarkan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada debitur, bank perlu betul-betul yakin bahwa si debitur akan

mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, dimana kesepakatan tersebut tertuang dalam suatu perjanjian kredit.

Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktu yang telah diperjanjikan. Kemacetan kredit seperti ini secara tidak langsung juga akan memberikan dampak yang negatif terhadap masyarakat. Untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut, lazimnya pihak bank akan meminta kepada pihak debiturnya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut. Ketentuan tersebut bertujuan untuk memperkecil risiko yang akan dialami dan juga untuk menjaga agar kondisi bank tetap berjalan secara efisien, sehat, wajar serta mampu melindungi dengan baik dana yang dihimpun oleh bank dalam masyarakat.

Guna menjamin kepentingan bank maka salah satunya dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum pada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya dengan cepat dan biaya ringan adalah dengan memperkuat lembaga jaminan untuk kredit yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Lembaga jaminan oleh Lembaga Perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan, hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi objek Hak Tanggungan,

jelas dan pasti eksekusinya serta mendahulukan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada krediturnya. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat segera dibayarkan dan dapat digunakan kembali oleh debitur lainnya.²²

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Dari uraian-uraian di atas dapat diketahui bahwa istilah tanggungan sama dengan istilah jaminan yaitu barang yang dijadikan jaminan, dimana dengan adanya jaminan pemberi kredit dalam hal ini kreditur selaku pemegang hak tanggungan akan memberikan rasa aman serta terjaminnya pengembalian kredit yang diberikan melalui suatu perjanjian pemberian hak tanggungan.

Perjanjian Hak Tanggungan adalah pemuatan janji untuk memberikan hak tanggungan dalam perjanjian utang piutang. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut :

²² H.R.M Anton Suyatno, *Op.cit* , hlm. 8

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Perjanjian pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan.²³

Menurut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat di cantumkan janji-janji antara lain:²⁴

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka,kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera;

²³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 49

²⁴ Ibid, hlm 80.

4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek. Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

11. Janji yang dimaksudkan pada Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian diatas maka terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan yang membedakan hak tanggungan dari bentuk dan jenis jaminan utang lainnya, diantaranya, penulis akan membahas sifat dan asas Hak Tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan, dan hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah, asas spesialisitas.

Adapun sifat dan asas dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan Mempunyai Sifat Hak didahulukan.

Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan juga dinyatakan didalam penjelasan umum Undang- Undang. No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada angka 4 Yaitu:

“Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

2. Hak Tanggungan Mempunyai Sifat Pelaksanaan Eksekusi Yang Mudah.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

3. Hak Tanggungan Menganut Asas Spesialitas

Hak tanggungan menganut asas spesialitas dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menentukan bahwa:

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- “ a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c) penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin;
- d) nilai hak tanggungan;
- e) uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.”

Lebih lanjut asas spesialitas yang dianut hak tanggungan

dinyatakan dalam penjelasan Pasal 11 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996,

Tentang Hak Tanggungan menentukan:

“Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin.”

Menurut A.P Parlindungan menyatakan bahwa:

“Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan. Suatu ketentuan wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap maka berakibat akta yang bersangkutan batal demi hukum”²⁵

Dari rumusan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dapat diketahui bahwa hak tanggungan menganut asas spesialisitas dalam arti mengenai subjek harus diuraikan secara jelas mengenai identitas dan domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, sedangkan mengenai objek hak tanggungan berupa tanah dan nilai hutang yang dijamin harus secara jelas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Lebih lanjut hak tanggungan menganut asas spesialisitas dikemukakan oleh Budi Harsono, bahwa:

“Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi hak tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai

²⁵ A.P Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1996, hlm. 52.

tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda- benda yang ditunjuk menjadi objek hak tanggungan”.²⁶

Objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, terdapat dua unsur mutlak dari Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah:

- “1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas)
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan harus dapat segera direalisasi untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya.”

Objek hak tanggungan menurut Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah Hak Milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

²⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 422.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut.

Berdasarkan Pasal 29 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan pengganti bentuk grosse akta yang disebut dalam Pasal 224 *Herziene Inlandsch Reglement*, pasal ini menegaskan dengan diundangkannya Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak berlaku lagi pengaturan mengenai *Creditverband* dan ketentuan hipotek sepanjang jaminannya mengenai hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menentukan bahwa:

- “ 1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau,
 - b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang di jamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.”

Kemudian berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut Salim HS, mengemukakan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:²⁷

- “1. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang

²⁷ Salim HS, *Op.Cit* hlm.190.

Nomor 4 tahun 1996. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.”

Lelang Hak Tanggungan adalah upaya penyelesaian kredit bermasalah (macet) dengan melakukan eksekusi (lelang) terhadap objek yang menjadi agunan kredit.

Penjualan lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement*, Pasal 216 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* yang berbunyi:

“Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu.”

Jadi setelah sita eksekusi dilaksanakan, undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan. Cara penjualannya dengan perantaraan Kantor Lelang, dan penjualannya disebut penjualan lelang (*executriale verkoop* atau *foreclosure sale*).²⁸

²⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm.113.

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 200 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement*, Pasal 216 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* yang memerintahkan penjualan lelang dilakukan dengan perantara kanor lelang, berarti sumber hukum yang menjadi pedoman pelaksanaannya, tidak semata-mata merujuk kepada *Herziene Inlandsch Reglement* dan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* saja. Akan tetapi peraturan lelang (*Vendu Reglement*) Stb. 1908 No. 189 sebagaimana diubah dengan Stb.1940 No. 56, tidak berdiri sendiri. Terdapat lagi beberapa peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan (selanjutnya disebut Menkeu). Bahkan kebelakangan, demi untuk mengefektifkan telah diterbitkan Keputusan Menteri Keuangan maupun Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara. Dengan demikian dalam perjalanan sejarah, mulai lahirnya peraturan lelang (*Vendu Reglement*) 1908 No.189 sampai sekarang sumber rujukan utama penjualan lelang yang diperintahkan ketentuan Pasal 200 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement*, Pasal 216 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten*, yang masih efektif berlaku terdiri:²⁹

1. Peraturan lelang (*Vendu Reglement*) staatsblad, lembaran Negara (IN) 1908 No. 189 sebagaimana diubah dengan Stb. 1940, No. 56;
2. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) LN 1908 No.190, sebagaimana dengan Lembaran Negara 1930 No. 85;
3. Peraturan Pemungutan Bea Lelang untuk Pelelangan dan penjualan umum (*Vendu Salaris*) LN 1949 No. 390; hingga pada

²⁹ Ibid, hlm. 114.

4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Demikian gambaran sumber hukum yang harus dipedomani dalam menjalankan eksekusi. Tidak hanya bertumpu dan merujuk pada *Herziene Inlandsch Reglement* atau *Rechtsreglement voor de Buitengewesten*, tetapi juga harus merujuk kepada berbagai peraturan yang diterbitkan Menkeu dalam rangka melaksanakan fungsi *Delegated Legislation*.

Bertitik tolak dari Pasal 1 Peraturan Lelang LN 1908 No. 189 jo. LN 1940 No. 56, pengertian Lelang adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum. Pengertian lelang tersebut kemudian diperjelas oleh Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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.”

Adapun alasan diterimanya permohonan lelang atas dasar Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan oleh Kantor Lelang Negara tersebut di atas, antara lain berdasarkan Pasal 7 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Ordonansi 28 Pebruari 1908 LN. 1908-189*), yang isinya : Pejabat lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya mengadakan penjualan lelang dalam daerahnya, sehingga dengan demikian pejabat lelang harus memenuhi setiap permintaan lelang yang diajukan di kantor lelang dalam daerahnya, tidak

terkecuali untuk permintaan lelang atas dasar *paratee eksekusi* sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Penjualan lelang akan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.

Penjualan lelang akan dilakukan atas perintah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pada umumnya yang dilelang adalah obyek milik penanggung utang, salah satunya tanah dan bangunan. Prosedur pelaksanaan lelang pada dasarnya dikelompokkan menjadi III (tiga) tahap sebagai berikut.³⁰

1. Tahap Pra Lelang/persiapan lelang

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan.

Pada tahap persiapan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

³⁰ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 82-84

- “ a) Menerima surat permohonan lelang dan meneliti sura tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung.
- b) Kepala Kantor/pejabat lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangannya, pejabat lelang harus menyelesaikan terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang.
- c) Kepala kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal, dan pukul serta tempat lelang yang ditunjukkan kepada penjual.
- d) Penjual mengumumkan lelang.
- e) Kepala kantor lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang
- f) Kepala Kantor Lelang memintakan Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.”

2. Tahap Pelaksanaan Lelang

Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, penunjukkan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- “ a) Pejabat lelang mengecek peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.
- b) Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepada Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan Tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual, dan pejabat lelang. Pertanyaan yang mengenai barang dijawab oleh penjual, sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lainnya dijawab oleh pejabat lelang.
- c) Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan

kepala risalah lelang.

d) Cara penawaran:

1. Penawaran lisan dilakukan dengan cara:
 - i. Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.
 - ii. Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh pejabat lelang.
 - iii. Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang.
2. Penawaran tertulis dilakukan dengan cara:
 - i. Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.
 - ii. Setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.
 - iii. Pejabat lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
 - iv. Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual
 - v. Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
 - vi. Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak dijual.
 - vii. Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut

dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang.”

Setelah proses penawaran lelang selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap, pembeli turut menandatangani risalah lelang, tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.

3. Tahap Pasca Lelang

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- “a) Pembayaran harga lelang. Waktu pembayaran menurut ketentuan 3x24 jam setelah lelang. Bea lelang pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 dan uang miskin berdasarkan Pasal 18 Vendu Reglement. Atas pembayaran tersebut pembeli lelang berdasarkan bukti pelunasan yang diterbitkan Kantor Lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya ke penjual.
- b) Penyetoran hasil lelang. Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea lelang, uang miskin, pajak penghasilan disetor ke kas negara, sedang harga lelang dikurangi bea lelang penjual disetorkan kepada penjual.
- c) Pembuatan risalah lelang. Pejabat lelang membuat risalah lelang berupa minuta salinan, petikan dan grosse risalah lelang. Pejabat lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi lelang. Petikan risalah lelang khusus barang yang diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- d) Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang. Uang jaminan lelang dari peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang/pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyeter yang bersangkutan selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.”

Pelelangan objek hak tanggungan oleh bank memiliki dua prosedur eksekusi hak tanggungan yaitu berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan menjual langsung atas kekuasaan sendiri yaitu *paraate eksekusi* dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dan Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan.

Dalam sertifikat hak tanggungan terdapat titel eksekutorial yaitu eksekusi yang sama kuatnya dengan putusan pengadilan dengan adanya irah irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis melaksanakan metode penelitian guna memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis. Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan mempergunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah, sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di dalam skripsi ini.³¹ Kegiatan penelitian ini mempergunakan *tipologi* penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber hukum dan data sekunder.³²

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berikhtisar perundang-undangan yaitu yang berhubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lainnya serta penerapannya dalam praktek.³³ Pada penelitian ini akan dilakukan kajian diantaranya inventarisasi hukum positif yaitu aturan mengenai perbankan, jaminan hak tanggungan, dan pelaksanaan lelang, asas hukum, asas negara hukum, asas kepastian hukum, menemukan hukum *in concrete*, penelitian sistematika hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan, sinkronisasi dan harmonisasi vertikal maupun horizontal dan perbandingan hukum.

3. Tahap Penelitian

Data yang dikumpulkan dalam penulisan skripsi ini diperoleh melalui cara sebagai berikut :

- a) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. hlm. 97

³² Ibid. hlm 96

³³ Ibid. hlm. 97

Studi kepustakaan ini merupakan data sekunder yaitu dimana pada bagian ini penulis akan berusaha mempelajari berbagai teori melalui bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder buku-buku, perundang-undangan, majalah-majalah, surat kabar, bulletin maupun makalah-makalah yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum terhadap bank atas jaminan hak tanggungan yang bersengketa.

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan herarki peraturan perundang-undangan, yaitu mencakup
 - a) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-empat (IV);
 - b) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata;
 - c) *Herziene Inlandsch Reglement*;
 - d) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten*;
 - e) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
 - f) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - g) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

- h) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- i) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan
- j) Undang – Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908;189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*);
- k) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908-190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);
- l) Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementrian Keuangan
- m) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- n) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR Tentang Pemberian Usaha Kecil Tanggal 4 April 1997;
- o) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 Memberikan Penggolongan Mengenai Kualitas Kredit Yang Diberikan Oleh Bank.

- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, untuk membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu berupa pendapat para ahli/pakar di bidangnya.
 - 3) Bahan-bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, seperti ensiklopedia, kamus-kamus hukum, kamus inggris, situs di internet dan bahan lain yang menunjang penelitian.³⁴
- b) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah salah satu cara memperoleh data yang bersifat primer. Penelitian yang menghasilkan data primer yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber dan melakukan pencatatan terhadap hasil dari wawancara tersebut. Penelitian ini dimaksudkan untuk menunjang dan melengkapi data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui penelaahan data yang penulis kumpulkan dengan cara membaca, mencatat dan mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan,³⁵ yang sesuai dan berhubungan dengan permasalahan yang penulis teliti, Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara studi dokumen

³⁴ Ronny Hanitjo , *Op.Cit.* hlm. 53.

³⁵ Ronny Hanitjo , *Op.Cit.*, hlm 52.

melalui buku-buku, majalah, jurnal, artikel-artikel maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan materi yang akan diteliti.

b. Studi Lapangan

Pada studi lapangan dengan pengumpulan data secara kualitatif, dilakukan melalui wawancara, Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara.³⁶ Wawancara yang akan dilakukan penulis pada lembaga perbankan dan lembaga terkait lelang, dengan tujuan mengetahui proses eksekusi hak tanggungan apabila terdapat sengketa dalam praktik.

5. Alat Pengumpul Data

Alat adalah sarana yang dipergunakan. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan di dalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan. Bahwa setiap penelitian hukum senantiasa harus didahului dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka.³⁷

a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa buku-buku, serta perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis dengan pencatatan seperti rinci, sistematis dan lengkap.

³⁶ Ronny Hanitijo, *Op.Cit*, hlm 57.

³⁷ Johnny Ibrahim, *Teori Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 66.

- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan untuk wawancara pada narasumber instansi terkait, pertanyaan terkait mengenai permasalahan-permasalahan dalam skripsi yang penulis teliti disampaikan secara lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti handphone, camera, flashdisk.

6. Analisis Data

Untuk tahap selanjutnya setelah memperoleh data, maka dilanjutkan dengan menganalisis data, dengan metode Yuridis Kualitatif,³⁸ yaitu suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data Deskriptif Analistis, 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. Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini dilakukan pada tempat-tempat yang memiliki korelasi dengan masalah yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian dibagi menjadi 2 yaitu:

- a. Lokasi studi kepustakaan (*Library research*)

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jalan. Lengkong Dalam No 17 Bandung.

³⁸ Ronny Hanitjo, *Loc.Cit.*

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.	Percetakan										
11.	Pengesahan										

Keterangan: Perencanaan penulisan sewaktu-waktu dapat berubah.