

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Alinea ke II pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan :

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah 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

Mochtar Kusuma atmadja mengatakan bahwa hakikat dari pembangunan nasional terletak pada masalah pembaharuan cara berpikir dan sikap hidup. Hukum harus mampu berperan dalam proses pembangunan sesuai dengan fungsi hukum itu sendiri sebagai alat pembaharuan masyarakat atau sarana pembaharuan masyarakat. Dalam masyarakat di Negara berkembang yang sedang mengalami proses membangun, memiliki ciri perubahan dan peranan hukum dalam pembangunan untuk menjamin bahwa perubahan tersebut terjadi dengan cara yang teratur. Perubahan yang teratur

demikian dapat dibantu oleh peraturan perundang-undangan atau keputusan pengadilan.<sup>1</sup>

Pertumbuhan ekonomi sebagai sebuah proses peningkatan output dari waktu ke waktu menjadi indikator penting untuk mengukur keberhasilan pembangunan suatu negara. Oleh karena itu, identifikasi berbagai macam faktor yang mempengaruhinya termasuk peran pemerintah menjadi menarik. Neoklasik tidak terdapat pengaruh peran pemerintah terhadap pertumbuhan baik dalam bentuk pengeluaran maupun pajak. Pertumbuhan ekonomi hanya dipengaruhi oleh stok kapital, tenaga kerja dan teknologi yang bersifat eksogen. Pemerintah dapat mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia mempengaruhi pertumbuhan populasi yang akan mempengaruhi ketersediaan tenaga kerja namun tidak berdampak pada pertumbuhan ekonomi. Dalam ilmu ekonomi tidak terlepas dengan namanya bank, perbankan menjadi suatu faktor kebutuhan bagi masyarakat Indonesia.

Hubungan hukum yang terjadi dalam pemberian kredit adalah hubungan hukum perdata antara bank dengan nasabahnya, karena kesepakatan bank dengan nasabah untuk menyediakan dana guna memenuhi kebutuhan nasabah yang pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian kredit. Selain itu Kredit atau credit berasal dari kata *credere* artinya kepercayaan. Dapat dipahami bahwa orang akan berhati-hati dalam menerima atau mengajukan kredit.<sup>2</sup>

Dalam hal ini seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan. Secara umum enam unsur-unsur kredit diantaranya adanya kepercayaan, waktu, resiko, prestasi, kreditur

---

<sup>1</sup>Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bandung, 2002, hlm. 83.

<sup>2</sup>Nasrun Tamin, *Kiat Menghindari Kredit Macet*, Cetakan Pertama, Dian Rakyat, Jakarta, 2012, hal. 2.

dan debitur.<sup>3</sup> Pemberian kredit dan jaminan mempunyai hubungan erat sekali, karena kreditur tidak akan mau memberi kredit apabila tidak ada jaminan yang dianggap dan dinilai memadai untuk menjamin pelunasan utang piutang, akan tetapi terkadang terjadi permasalahan dalam kredit tersebut.

Menurut Djuhaendah Hasan, jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang dijadikan objek jaminan untuk suatu ketika dapat diuangkan bagi pelunasan atau pembayaran hutang apabila debitur melakukan cidera janji (wanprestasi). Di dalam jaminan kebendaan selalu tersedia benda tertentu yang menjadi objek jaminan sehingga dalam praktek jaminan kebendaan lebih disukai dari pada jaminan perorangan karena sifatnya yang lebih menguntungkan pihak kreditor<sup>4</sup>.

Fungsi jaminan secara yuridis adalah untuk kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian. Kepastian hukum ini adalah dengan peningkatan jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia Lembaga jaminan kebendaan dapat berupa hak tanggungan, kredit verban, fidusia, dan gadai<sup>5</sup>

Permasalahan dalam kredit adalah dimana debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya persyaratan mengenai pembayaran bunga, pengambilan pokok pinjaman, peningkatan margin deposit, pengikatan dan peningkatan agunan dan sebagainya<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup>Rachmat Firdaus, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Cetakan Kelima, Alfabeta, Bandung, 2011, hal. 3.

<sup>4</sup>Djuhaendah Hasan, *Perjanjian Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Proyek Elips dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 70.

<sup>5</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia Dalam hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi 4*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 68

<sup>6</sup>As. Mahmoeeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, (Jakarta; Pustaka Sinar Harapan, 2002), hal. 2

Suatu kredit dikatakan bermasalah sejak tidak ditepatinya atau tidak dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunganya.<sup>7</sup>

Adapun tanda-tandanya adalah sebagai berikut:

1. Sebelum jatuh tempo, rekening tidak menunjukkan mutasi debit dan kredit.
2. Kredit mengalami overdraft secara terus menerus.
3. Adanya tanda-tanda bahwa debitur tidak sanggup lagi membayar bunga atas kredit yang diberikan pihak kreditur<sup>8</sup>

Kredit merupakan salah satu jalan bagi bank untuk memenuhi permintaan kredit dari nasabah yang jumlahnya besar, meskipun bank mempunyai kemampuan untuk memikul sendiri jumlah kredit tersebut akan tetapi sering nasabah yang tidak mampu lagi melakukan pembayaran utang kepada bank maka terjadi pailit.

Pailit adalah suatu keadaan dimana debitur tidak mampu lagi melakukan pembayaran utang kepada para kreditornya.<sup>9</sup> Ketidakmampuan debitur tersebut terjadi karena utang-utangnya lebih besar daripada aset-asetnya. Pasal 1131 KUHPerduta menyatakan:

"Segala kebendaan si-berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan."

Ketentuan tersebut menunjukkan, bahwa setiap debitur bertanggung jawab terhadap utang-utangnya. Tanggung jawab tersebut dijamin dengan harta yang ada dan yang akan ada

---

<sup>7</sup>Peraturan Kreditur Indonesia No. 2/15/PBI/2000 tentang Restrukturisasi Kredit, Pasal 9

<sup>8</sup>Machmoedin A.S, *100 Penyebab Kredit bermasalah*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1995).

<sup>9</sup> M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Prenadha Media Grup Jakarta, 2008, hal.1

dikemudian hari, baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak. Ketentuan tersebut didasarkan pada asas tanggung jawab terhadap utang. Asas ini diperlukan dalam upaya untuk memberikan rasa tanggung jawab kepada para debitor supaya melaksanakan kewajibannya, dan tidak merugikan kreditornya. Asas ini juga dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor, supaya seimbang dengan kewajiban yang sudah dilakukannya terhadap debitor yaitu memberikan pinjaman berupa uang.

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>10</sup> Selain itu, Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda. Menyebutkan: “penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa, penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>11</sup> Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 1 ayat (1) “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran

---

<sup>10</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 239

<sup>11</sup>Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), h.106

harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

1. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
2. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.

Pada penelitian ini penulis mengambil kasus PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar yang dinyatakan 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.

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.

Berdasarkan uraian diatas, maka menarik untuk dikaji hal-hal tersebut lebih dalam dengan melakukan penulisan hukum dengan : **Perlindungan Hukum Pemenang Lelang PT Panghegar Kana Properti Dan PT Hotel Panghegar Dihubungkan Dengan Permen 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

## **B. Identifikasi Masalah**

- A. Apakah Aturan Lelang Yang Dilakukan Oleh PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar Telah Memenuhi Aturan Ketentuan PERMEN Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?
- B. Bagaimana Pelaksanaan Lelang PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar dihubungkan dengan PERMEN 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?
- C. Upaya apakah yang dapat dilakukan oleh para pihak akibat lelang PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar dapat diselesaikan secara adil dan professional ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mempelajari, mengetahui, menganalisis mengenai Aturan Lelang Yang Dilakukan Oleh PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar Telah Memenuhi Aturan Yang Ditentukan Dalam PERMEN Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Untuk mempelajari, mengetahui, menganalisis mengenai Bagaimana Pelaksanaan Lelang PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar dihubungkan dengan PERMEN 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?
3. Untuk mempelajari, mengetahui, menganalisis bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh para pihak akibat lelang PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar dapat diselesaikan secara adil dan professional.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan tujuan-tujuan tersebut diatas, penelitian dalam pembahasan ini dapat memberikan kegunaan dan manfaat serta hasil yang kiranya akan diperoleh, yaitu :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk ilmu pengetahuan hukum di Indonesia khususnya mengenai ketentuan tentang Pelaksanaan Lelang PT Hotel Panghegar dan PT Panghegar Kana Properti dihubungkan dengan PERMEN 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Secara Praktis

Kegunaan praktis diantaranya sebagai berikut :

- a. Bagi Aparat Penegak Hukum, hasil penulisan ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dalam penegakan hukum di Indonesia secara adil, benar, dan serta tidak sewenang-wenangan.
- b. Bagi Pemerintah, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi Instansi terkait yaitu setiap lembaga yang menangani tentang lelang dan kepailitan bisa menyelesaikan pelelangan tanpa merugikan pihak manapun.

- c. Bagi Penulis, hasil penulisan ini dapat menambah pengetahuan mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang biasanya dikesampingkan, serta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.

## E. Kerangka Pemikiran

Dalam negara hukum segala sesuatu harus dilakukan menurut hukum (*everything must be done according to law*). Negara hukum menentukan bahwa pemerintah harus tunduk pada hukum, bukannya hukum yang harus tunduk pada pemerintah.<sup>12</sup>

A.Hamid S. Attamimi dengan mengutip Burkens, mengatakan bahwa negara hukum (*rechstaat*) secara sederhana adalah negara yang menempatkan hukum sebagai dasar kekuasaan negara dan penyelenggaraan kekuasaan tersebut dalam segala bentuknya dilakukan dibawah kekuasaan hukum.<sup>13</sup>

Aristoteles mengemukakan ide negara hukum yang diartikannya dengan arti negara yang dalam perumusannya masih terkait pada “polis”.<sup>14</sup>

Bagi Aristoteles, yang memerintah dalam negara bukanlah manusia, melainkan pikiran yang adil, dan kesusilaaanlah yang menentukan baik buruknya suatu hukum. Manusia perlu dididik menjadi warga yang baik yang bersusila, yang akhirnya akan menjelmakan manusia yang bersikap adil. Apabila keadaan seperti ini telah terwujud, maka terciptalah suatu “negara hukum”.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup>Ridwan. HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2014.

<sup>13</sup>A.Hamid S. Attamimi, “*Teori perundang-undangan Indonesia*”, makalah pada Pidato Upacara pengukuhan Guru Besar tetap di Fakultas Hukum UI, Jakarta,1992, hlm. 8.

<sup>14</sup>Moh.Kusnardi dan Harmmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta, Pusat studi HTN UI dan Sinar Bakti,1980, hlm. 142.

<sup>15</sup>Abu Daud Busroh dan H. Abubakar Busro, *Asas-Asa Hukum Tata Negara*, Jakarta, Ghalia Indonesia,1983, hlm. 109

Seperti yang dijelaskan oleh Aristoteles diatas maka, pendapat tersebut dipertegas oleh pendapat Mochtar Kusuma Atmadja hukum pembangunan adalah *“Hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Mengingat fungsinya sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan. Akan tetapi, masyarakat yang sedang membangun, yang dalam definisi kita berarti masyarakat yang sedang berubah cepat, hukum tidak cukup memiliki memiliki fungsi demikian saja.”*<sup>16</sup>

*Ia juga harus dapat membantu proses perubahan masyarakat itu. Pandangan yang kolot tentang hukum yang menitikberatkan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap bahwa hukum tidak dapat memainkan suatu peranan yang berarti dalam proses pembaharuan”.*

Penekanan Mochtar pada kalimat “berjalan secara teratur” menunjukkan bahwa tercapainya “ketertiban”<sup>17</sup> sebagai salah satu fungsi klasik dari hukum urgensinya ditegaskan kembali oleh Mochtar dalam mengawal pembangunan. Perubahan yang merupakan esensi dari pembangunan dan ketertiban atau keteraturan yang merupakan salah satu fungsi peningkatan dari hukum adalah tujuan kembar dari masyarakat yang sedang membangun.

Dengan peran hukum seperti ini, Mochtar ingin membangun hukum yang memberikan orientasi sekaligus koreksi atas jalannya pembangunan, bukan hukum yang hanya memberikan legitimasi kepada kekuasaan. Disini Mochtar memberikan formula yang tegas bahwa kekuasaan harus

---

<sup>16</sup>Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Bandung: Bina Cipta, 1975, hlm 3

<sup>17</sup>Ibid, hlm 4

tunduk kepada hukum dan sekaligus menepis tuduhan bahwa konsep pembangunan hukum Mochtar adalah alat untuk melegimasi kekuasaan Orde Baru.<sup>18</sup>

Peran hukum perbankan dalam membangun hukum sangat diperlukan maka ada beberapa prinsip hukum perbankan untuk memajukan hukum pembangunan, dalam hukum perbankan terdapat beberapa prinsip-prinsip yaitu diantaranya :

1. Prinsip Kerahasiaan (*Confidential Principle*)

Prinsip kerahasiaan bank menjadi sangat penting dijaga dalam industri perbankan karena hal tersebut adalah jiwa dari industri perbankan. Tujuan utama bank menerapkan prinsip kehati-hatian adalah agar nasabah memperoleh tingkat perlindungan dan penjaminan hukum yang memadai atas kepercayaan nasabah yang diberikan kepada bank untuk mengelola dana yang disimpannya tersebut.

Secara normatif prinsip ini diakomodir dalam Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang No. 6 Tahun 2006 Tentang Bank Indonesia yakni: “Bank wajib merahasiakan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya, kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Pasal 41A, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, dan Pasal 44A” Pasal 40 tersebut mengandung unsur subyektif berkaitan dengan hal yang harus dirahasiakan oleh bank, dan unsur obyektif yakni simpanan nasabah.

Menurut Nindyo Pramono, terdapat inkosistensi antara Pasal 42 UU Perbankan dengan Pasal 40. Pasal 42 berisikan bahwa: “Untuk kepentingan peradilan dalam perkara pidana, pimpinan Bank Indonesia dapat memberikan izin kepada polisi, jaksa, atau hakim untuk memperoleh keterangan dari bank mengenai simpanan tersangka atau terdakwa pada bank.”

---

<sup>18</sup>Ibid, hlm 6

Pasal 40 menentukan bahwa yang wajib dirahasiakan adalah nasabah dan simpanannya. Mengapa dibedakan antara nasabah (subjek) dan simpanannya (objek). Pasal 42 mengatur bahwa yang boleh diinformasikan adalah objeknya. Akan menjadi pertanyaan, mungkin menginformasikan simpanan (objek) tanpa implisit termasuk menginformasikan keterangan tentang diri nasabah (subjek).<sup>19</sup>

Permasalahan ke-2 (dua) adalah apakah keterangan yang diminta oleh penyidik mengenai nasabah penyimpan, misalnya keterangan mengenai jati diri nasabah penyimpan, misalnya keterangan mengenai jati diri nasabah penyimpan termasuk keterangan yang wajib dirahasiakan sehingga perlu mengingat izin Bank Indonesia terlebih dahulu atau sebaliknya bank dapat memberikan keterangan mengenai data nasabah penyimpan tersebut kepada penyidik tanpa perlu ada izin dari Bank Indonesia karena berdasarkan Pasal 42 yang harus mendapat izin dari Bank Indonesia adalah keterangan mengenai simpanan nasabah tersangka atau terdakwa sedangkan keterangan mengenai nasabah penyimpan, oleh karena tidak termasuk yang diatur dalam Pasal 42 tersebut, tidak perlu mendapat izin Bank Indonesia terlebih dahulu.

Pengungkapan tersebut diharuskan oleh hukum, diatur dalam undang-undang;

- 1) Apabila bank memutuskan merasa berkewajiban untuk melakukan pengungkapan kepada masyarakat demi kepentingan umum;
- 2) Jika pengungkapan dikehendaki demi kepentingan bank;
- 3) Jika nasabah memberikan persetujuannya.

---

<sup>19</sup>Nindyo Pramono, 2006, *Bunga Rampai Hukum Bisnis Aktual Don't Put All Eggs in One Basket*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 45

Dalam perkembangannya di Indonesia, ketentuan rahasia bank diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/PBI/2000 tanggal 7 September 2000 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pemberian Perintah atau Izin Tertulis Membuka Rahasia Bank.

## 2. Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Dalam UU Perbankan tidak disebutkan dengan jelas pengeritan dari prinsip kehati-hatian. Pasal 2 Undang-Undang No. 6 Tahun 2009 Tentang Bank Indonesia hanya menyebutkan bahwa: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.” Menurut *Black’s Law Dictionary, 2001* menyebutkan bahwa “*Prudence is carefulness, precaution attentiveness and good judgement, as applied to action or conduct, that degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised.*”

Pada Pasal 16 sampai dengan Pasal 28 UU Perbankan yang bersangkutan dengan substansi yang berkaitan dengan masalah yang mengatur perizinan, bentuk hukum, dan kepemilikan bank ditentukan bahwa dalam pendirian bank harus diatur secara tegas mengenai kepemilikan bank mengingat bisnis perbankan adalah bisnis yang mengedepankan kepercayaan. Oleh karena itu dalam persyaratan pendirian bank, pihak-pihak yang pernah melakukan tindakan tercela di bidang perbankan dilarang mendirikan atau turut mendirikan bank. Hal tersebut diatur dalam SKBI Nomor 27/118/KEP/DIR dan SEBI Nomor 274/4/UPPB tanggal 25 Januari 1995 yang mengatur tentang orang-orang yang digolongkan dalam daftar orang tercela (TOT), yakni:

- 1) Penggelapan atau manipulasi yang merugikan bank;
- 2) Kolusi dengan nasabah atau pihak lain yang merugikan bank;
- 3) Transaksi fiktif, baik yang dilakukan pada sisi aktiva ataupun pasiva;

- 4) Perselisihan intern yang mengakibatkan bank mengalami kesulitan;
- 5) Manipulasi dalam pembukuan atau pelaporan bank;
- 6) Kerja sama yang tidak wajar sehingga salah satu atau beberapa kantornya berdiri sendiri.

### 3. Prinsip Kenali Pelanggan Anda( *Know Your Customer* )

Prinsip Kenali Pelanggan Anda( *Know Your Customer*) selanjutnya akan disebut KYC adalah prinsip yang diterapkan bank untuk mencermati dan mengetahui identitas nasabah serta memantau kegiatan transaksi nasabah, termasuk pelaporan jika terdapat transaksi yang diduga mencurigakan.<sup>20</sup>Tujuan penerapan KYC adalah untuk mengenal profil dan karakter transaksi nasabah sehingga secara dini bank dapat mengidentifikasi transaksi yang diduga mencurigakan tersebut, untuk meminimalisasi *operational risk*, *legal risk*, *concentration risk*, dan *reputational risk*.

Prinsip KYC yang kurang sempurna dapat mengakibatkan bank-bank harus berhadapan dengan risiko perbankan yang terkait dengan penilaian masyarakat, nasabah atau mitra transaksi bank terhadap bank yang bersangkutan, yakni risiko, risiko operasional, risiko hukum, dan risiko konsentrasi. Berdasarkan *Basel Committee on Banking Supervision Consultative Document: Customer Due Diligence for Banks*, disebutkan bahwa saat ini pengawas bank di hampir seluruh dunia menyadari pentingnya *due diligenc* terhadap nasabah baru, dan nasabah yang telah ada pada banknya agar terhindar dari tindak kejahatan. Oleh karena itu, *Basel Committee* telah mengembangkan rekomendasi yang memberikan *basic framework* untuk bank.

---

<sup>20</sup>Ibid ,hlm 62

Dasar hukum prinsip KYC ini dituangkan oleh Bank Indonesia dalam PBI 5/21/PBI/2003 tentang Perubahan Kedua Atas PBI Nomor 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah. Kemudian, Bank Indonesia juga mengeluarkan Surat Edaran Nomor 5/32/DPNP kepada semua bank umum di Indonesia perihal Perubahan Atas Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 3/29/DPNP perihal Pedoman Standar Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah, selanjutnya disebut SEBI Nomor 5 Tahun 2003.<sup>21</sup>

Pasal 1 Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang kepailitan menyatakan bahwa:

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 37 Tahun 2004, tentang kepailitan dan PKPU, Pasal 1.

Syarat dan Putusan Pailit, ialah:

1. Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor 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 kreditornya.
2. Permohonan sebagaimana dimaksud pada nomor (1) dapat juga diajukan oleh Kejaksaan untuk kepentingan umum.
3. Dalam hal Debitor adalah bank, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia.
4. Dalam hal Debitor adalah Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal.

---

<sup>21</sup>Jurnal Bank Indonesia, *Pengembangan Perbankan*, Edisi Mei-Juni No.95, 2002

5. Dalam hal Debitor adalah Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun, atau Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang kepentingan publik, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Menteri Keuangan dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, Pasal 2,3.

Dalam hal permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.

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.

Peraturan Menteri Nomor 27/PMK-06Tahun 2016, Tentang Petunjuk PelaksanaanLelang dan terdapat dua jenis Lelang dan mekanisme pelaksanaannya atau persiapan lelang.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Menteri Nomor 27/PMK-06Tahun 2016, Tentang PetunjukPelaksanaanLelang.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, terdapat Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara dimana pada hakekatnya, Pasal tersebut melindungi seorang pembeli benda bergerak yang beritikad baik. Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara mengatakan bahwa:

“Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya.”

Menjadi pertanyaan bagaimana pengaturannya terhadap benda tak bergerak dimana KUHPerdara tidak mengaturnya seperti halnya pada benda bergerak. Adapun terkait dengan hal ini, R.

Subekti, berpendapat bahwa ketentuan Pasal 1977 ayat (1) tersebut diberlakukan untuk semua macam barang, sehingga terhadap barang tidak bergerak perlu dicantumkan suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan di muka seorang pejabat, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik.<sup>22</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, diketahui bahwa pembeli beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum. Hal ini tentunya juga termasuk kepada pembeli lelang yang beritikad baik dimana dalam *Vendu Reglement (staatsblad 1908)* Pasal 1 ayat (1), lelang merupakan:<sup>23</sup>

1. Cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan;
2. Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang;
3. Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif;
4. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

#### **F. Metode Penelitian**

Dalam usulan penelitian ini, untuk mendapatkan data yang memadai penulis melakukan metode penelitian sebagai berikut :

---

<sup>22</sup> Djaja S. Meliala, “*Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*”, (Bandung: Binacipta, 1987), hal. 9-10

<sup>23</sup> Wildan Suyuthi, “*Sita eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*”, (Jakarta: Tatanusa, 2004), hal. 43-44.

## **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis<sup>24</sup> berupa penggambaran, penelaahan dan penganalisaan ketentuan-ketentuan yang berlaku, yaitu metode ini memiliki tujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis, faktual serta akurat dari objek penelitian. Khususnya mengenai Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang PT Panghegar Kana Properti Dan PT Hotel Panghegar Dihubungkan Dengan Permen 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam usulan penelitian ini dengan yuridis normatif,<sup>25</sup> yaitu penelitian dititikberatkan pada penggunaan data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier baik berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum serta bahan-bahan lain yang mempunyai hubungan dengan pembahasan didalam usulan penelitian ini.

Peraturan perundang-undangan yang dipakai sebagai pisau analisis adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan lelang, pailit, jaminan dan kredit macet. Data yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi bahan-bahan hukum baik primer, sekunder dan tersier, mengenai Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang PT Panghegar Kana Properti Dan PT Hotel Panghegar Dihubungkan Dengan Permen 27/PMK.06/2016.

## **3. Tahapan Penelitian**

---

<sup>24</sup>Soerjono soekanto, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 2001, hlm 13.

<sup>25</sup>Ibid, hlm 15.

#### A. Penelitian Kepustakaan(*Library research*)

Sebelum penulis melakukan penelitian, terlebih dahulu penetapan tujuan penelitian harus jelas, kemudian dilakukan perumusan masalah dari berbagai teori dan konsep yang ada, untuk mendapatkan data primer dan data sekunder sebagaimana dimaksud diatas, dalam penelitian ini dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu<sup>26</sup> :

“penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan meningkatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier”.

1. Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat<sup>27</sup>, peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang dasar 1945, Peraturan Menteri Nomor 27/PMK-06 Tahun 2016, Peraturan Kreditur Indonesia No. 2/15/PBI/2000 tentang Restrukturisasi Kredit, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perseoroan Terbatas, Peraturan Bank Indonesia No. 2/15/PBI/2000 tentang Persyaratan Dan Tata Cara Pemeberian Perintah Atau Izin Tertulis Membuka Rahasia Bank, Peraturan Bank Indonesia No. 5/21/PBI/2003 tentang Perubahan Kedua Atas PBI Nomor 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah.

---

<sup>26</sup>Jhony Ibrahim ,*Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , Banyu Media, Malang ,2006, hlm. 295.

<sup>27</sup>Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif “Suatu Tinjauan Singkat”*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 11.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer<sup>28</sup>, berupa buku-buku yang ada hubungannya dengan penulisan Skripsi ini.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder<sup>29</sup> seperti kamus hukum.

#### B. Penelitian Lapangan

Wawancara secara bebas terarah yang berkaitan dengan permasalahan Pelaksanaan Lelang PT Panghegar Kana Properti Dan PT Hotel Panghegar Dihubungkan Dengan Permen 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kepada pihak yang bersangkutan.

#### 4. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui tahap :

- a. *Library Research*(Studi Pustaka) adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan data baik ada dalam literatur maupun dalam perUndang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian ini dilakukan terhadap data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier.
- b. *Field Research*(Penelitian Lapangan) adalah suatu cara untuk memperoleh data atau bahan-bahan secara langsung dengan menggunakan penelitian lapangan, dalam hal

---

<sup>28</sup>*Ibid*, hlm. 14.

<sup>29</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta : 1990, hlm. 116

ini mengadakan wawancara secara bebas terarah yang berkaitan dengan permasalahan Pelaksanaan Lelang PT Panghegar Kana Properti Dan PT HotelPanghegarDihubungkan Dengan Permen 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **5. Alat Pengumpul Data**

Mengumpulkan data yang dibutuhkan perlu adanya pengumpul data, sehingga peneliti menggunakan metode seperti

- a. Kepustakaan penelitian ini menggunakan alat pengumpul data dengan studi dokumen atau bahan pustaka.
- b. Lapangan ini alat pengumpul data studi dokumen atau bahan pustaka, yaitu suatu alat pengumpul data yang dilakukan melalui data baik tertulis ataupun wawancara langsung dengan pihak terkait.

## **6. Analisis Data**

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari penelitian yang sudah terkumpul disini penulis sebagai instrument analisis, analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu<sup>30</sup> yang akan menggunakan metode Yuridis-kualitatif yaitu data tersebut dikaji dengan prinsip dan konsepsi yang berkaitan dengan lelang, jaminan dan kredit macet dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum hukum positif. Dalam arti bahwa melakukan analisis terhadap data yang diperoleh dengan menekankan pada tinjauan

---

<sup>30</sup>yang akan menggunakan metode Yuridis-kualitatif. Dalam arti bahwa melakukan analisis terhadap

normatif terhadap objek penelitian dan peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif:

- a. Bahwa undang-undang yang satu dengan yang lain tidak saling bertentangan;
- b. Bahwa undang-undang yang derajatnya lebih tinggi dapat mengesampingkan undang-undang yang ada dibawahnya.
- c. Kepasstian hukum, artinya perundang-undang yang diteliti telah dilaksanakan dengan didukung oleh penegak hukum dan pemerintah berwenang.

Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif, dan dikaji secara sistematis dan menyeluruh sehingga tidak menggunakan rumur atau angka. Setelah diklarifikasi dan diintegrasikan serta diperbandingkan antara fakta dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ditarik satu kesimpulan.

## **7. Lokasi Penelitian**

### **a. Penelitian Perpustakaan**

- a) Perpustakaan Fakultas Hukum UNPAS di Jalan Lengkong Besar No.68 Bandung.
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum UNPAD di Jalan Dipati Ukur Bandung.
- c) Perpustakaan Daerah di Jalan Soekarno Hatta Bandung.

### **b. Penelitian Lapangan**

- a) El Royale Hotel Bandung
- b) Ibid - PT. Balai Lelang Serasi Bandung Jl. Karapitan No.109, Burangrang, Lengkong Besar, Kota Bandung