

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Melonjaknya pertumbuhan perekonomian di Indonesia menciptakan suatu masyarakat untuk berkompetisi dalam kehidupannya. Faktor ini disebabkan karena adanya kegiatan usaha dan pemenuhan untuk kebutuhan taraf hidup masyarakat.

Maka, masyarakat mencari cara untuk mengembangkan dan meningkatkan taraf hidupnya ini. Menggunakan sebuah modal tersebut masyarakat mampu mengembangkan kemampuan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu cara yang dilakukan masyarakat untuk meningkatkan modal yakni dengan mengajukan pinjaman dana melalui bank.

Hal itu tentu akan mengakibatkan adanya utang-piutang diantara pihak yang berutang (debitur) dengan pihak yang berpiutang (kreditur) dalam bentuk badan hukum maupun perorangan. Kemudian dibuat perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak, adanya perjanjian tersebut akan mengakibatkan suatu akibat hukum apabila tidak dipenuhinya suatu hak dan kewajiban.

Bila sesudah itu debitur tidak penuhi prestasi yang sudah disepakati ataupun dengan kata lain, debitur melaksanakan wanprestasi (cidera janji) sebagaimana kemudian tertuang dalam perjanjian kredit secara tertulis yang telah dibuat, maka kreditur berwenang untuk menjual jaminan utang debitur demi menutupi kerugian yang dialami oleh kreditur.

Penjualan jaminan utang debitur dilakukan melalui mekanisme atau tata cara pelelangan yang berlaku pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku perantara lelang. Tahap awal yang harus dilakukan kreditur yaitu mengajukan permohonan lelang atas jaminan utang debitur kepada KPKNL kemudian melakukan tahapan demi tahapan berikutnya agar pelelangan dapat terselenggarakan berdasarkan prosedur dan peraturan yang berlaku.

Suatu kenyataan hidup bahwa manusia itu memiliki kebiasaan bersosialisasi sehingga, manusia tidak dapat menjalankan hidup hanya seorang diri, dapat diartikan bahwa manusia dalam semasa hidupnya akan selalu membutuhkan satu sama lain demi terpenuhi keberlangsungan hidupnya.

Agar tercapainya suatu keteraturan di dalam organisasi maupun suatu kelompok dibutuhkannya sebuah peraturan guna mengatur semua kehidupan bersosial masyarakat, maka peraturan itulah yang disebut sebagai hukum. Oleh karena itu, hukum merupakan peraturan-peraturan yang muncul dari manusia-manusia yang saling bersosialisasi membentuk masyarakat (Djamali, 2013, hal.1).

Hukum akan menjamin kesejahteraan kepada masyarakat, karena hukum memiliki suatu tujuan, yaitu untuk memberikan kepastian, keadilan dan manfaat. Pada kenyataannya semasa hidup seseorang tidak bisa terlepas dari kebutuhan-kebutuhan yang sangat beragam untuk memenuhi keberlangsungan hidupnya, manusia dapat bekerja dengan berwiraswasta atau membuka usaha sendiri.

Ketika akan berwiraswasta dibutuhkan dana atau suatu modal kerja, hal tersebut bisa didapatkan dengan cara meminjam kepada pihak lain. Terdapat bentuk upaya untuk menyelesaikan yaitu salah satunya bisa dilakukan dengan cara

meminjam uang kepada bank, dimana kesepakatan pinjam-meminjam yang dilakukan para pihak tersebut, dibuat dalam perjanjian kredit.

Kata dari perjanjian itu sendiri bisa kita sebut juga sebagai salah satu peristiwa hukum. Peristiwa hukum tersebut merupakan suatu peristiwa yang membawa sebab atau akibat yang semuanya telah diatur atau telah ditentukan oleh hukum positif yang berlaku. Akibat yang diatur oleh hukum ini dalam hukum perdata terutama berupa terjadi dan lenyapnya suatu hak (Rumokoy, 2014, hal.127). Menurut Djumadi, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Djumadi, 2004, hal.2).

Sedangkan Faisal Santiago berpendapat bahwa perjanjian merupakan peristiwa hukum dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu dan dilakukan secara tertulis, perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan. Artinya, perjanjian yang dibuat oleh pihak tertentu dijadikan dasar hukum bagi yang membuatnya (Faisal Santiago, 2012, hal.19).

Perjanjian terbagi dalam 2 (dua) bentuk, yang pertama bentuk perjanjian tertulis yang lazim dikatakan dengan perjanjian baku dan yang kedua bentuk perjanjian tidak tertulis atau lisan. Perjanjian baku merupakan suatu kontrak yang tertulis dan dibuat hanya oleh salah satu pihak, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah dicetak dalam bentuk formulir tertentu.

Setiap perjanjian yang dibuat tentu mengakibatkan suatu akibat hukum karena adanya perjanjian memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang

membuatnya. Kepastian hukum berupa aturan hukum sebagai dasar berlakunya perjanjian, akibat hukum yang timbul dari perjanjian, dan cara menyelesaikan permasalahan yang terjadi dikemudian hari.

Perjanjian baku yang beredar di masyarakat pada umumnya bersifat berat sebelah atau merugikan masyarakat dan menguntungkan pihak pembuat perjanjian atau hanya memihak kepada satu pihak saja. Akibatnya kreditur selaku pembuat perjanjian (*standard contract*) memiliki kedudukan yang jauh lebih diuntungkan (tinggi) dari pada pihak yang lain yaitu debitur sebagai yang meminjam.

Pada dasarnya perjanjian baku (*standard contract*) yang dibuat oleh kreditur, biasanya membuat debitur tidak dapat melakukan renegotiasi kepada pihak kreditur yang membuat pada akhirnya peminjam atau debitur harus menerima begitu saja semua persyaratan yang telah dibuat oleh kreditur tersebut.

Maka dari itu, dalam perjanjian baku kedudukan pihak yang lain (debitur) sangatlah lemah karena debitur tidak ada pilihan lagi untuk bernegosiasi terhadap klausula baku tersebut yang ternyata lebih menguntungkan pihak kreditur dibandingkan pihak debitur yang mana bersifat berat sebelah.

Gunawan Widjaja menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian (Gunawan Widjaja, 2014, hal.91). Perikatan dapat terjadi dari perjanjian ataupun dari undang-undang, sementara perikatan sendiri ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Saat terjadinya perjanjian khususnya dalam perjanjian kredit, biasanya terdapat para pihak yang saling sepakat mengikatkan diri satu sama lain di antaranya adalah pihak kreditur sebagai pihak yang berhak pemenuhan prestasi atau kewajiban dari pihak debitur, dan selanjutnya adalah pihak debitur sebagai pihak yang berkewajiban untuk memenuhi suatu tuntutan dari pihak kreditur, sedangkan tuntutan-tuntutan tersebut dinamakan prestasi.

Apabila pihak debitur tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan itu dinamakan wanprestasi (cedera janji). Kata dari wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*", yang artinya suatu perbuatan yang tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah disepakati dan ditetapkan dalam perjanjian.

Terdapat 2 (dua) alasan atau sebab sehingga bisa terjadi wanprestasi, yaitu yang pertama sebab yang timbul dari luar pihak serta yang kedua adalah sebab yang timbul dari dalam pihak. Sebab atau alasan yang berasal dari luar merupakan faktor yang muncul diluar kemampuan seseorang yang tidak bisa diduga akan terjadi dan tidak diharapkan sebelumnya.

Faktor dari luar dinamakan keadaan memaksa (*force majeure*), faktor tersebut yang dapat menghambat pihak debitur dalam perjanjian untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak kreditur, dan dalam kondisi *force majeure* jika pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya, maka tidak bisa dikenai sanksi dan tidak ada yang harus bertanggung jawab.

Sebab yang kedua ialah sebab yang bersumber dari dalam, yaitu disebabkan secara sengaja oleh debitur diakibatkan kelalaiannya sendiri. Perjanjian kredit

merupakan kesepakatan para pihak dalam bentuk pinjam-meminjam dana. Terdapat macam-macam perjanjian, salah satunya perjanjian kredit yang isinya memuat suatu hak yang harus diberikan dan kewajiban yang harus dilakukan dari para pihak (debitur dan kreditur).

Bentuk tertulis memudahkan untuk dipergunakan sebagai alat bukti jika kemudian terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Perjanjian kredit merupakan sebuah perjanjian pokok yang sifatnya *riil* dan setelah itu dilanjutkan dengan sebuah perjanjian jaminan yang mana berperan sebagai perjanjian tambahan atau ikutan setelah adanya perjanjian kredit, maka perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok terkait dengan berlaku serta berakhirnya perjanjian jaminan tersebut.

Pengikatan sebuah agunan dalam sebuah perjanjian kredit pada umumnya terikat dengan yang dinamakan akta notaris yang bersifat eksekutorial. Sifat baku dan eksekutorial dalam sebuah perjanjian kredit, yang di dalamnya harus terdapat sebuah konsekuensi atau hukuman jika seorang debitur telah berbuat wanprestasi maka pihak bank selaku kreditur dapat mengajukan sebuah permohonan eksekusi agunan melalui Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui proses peradilan biasa yang prosesnya sangat panjang.

Perjanjian jaminan yang dibuat oleh bank selaku kreditur sebagai bentuk upaya untuk menjalankan salah satu prinsip bank, yaitu prinsip kehati-hatian yaitu merupakan suatu asas yang mengatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya, dalam pemberian kredit

yang mana nantinya lahir yang bernama Hak Tanggungan yang merupakan sebuah jaminan dalam pengembalian dana kredit bank secara utuh.

Hak tanggungan merupakan sebuah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang berada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Definisi tersebut di atas terkait dengan hak tanggungan, sesuai dengan yang dicantumkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Jika nantinya ternyata pihak debitur tidak dapat lagi membayar dan melunasi utang-utang kreditnya, maka dari itu pihak bank selaku kreditur dapat bertindak dan melakukan salah satu cara yaitu melelang barang jaminan yang dimiliki debitur sebagai jaminan hak tanggungan.

Apabila terhadap barang yang dijaminan tersebut ternyata terdapat pembeli dalam acara lelang tersebut, maka hasilnya dipergunakan untuk menutupi kerugian kreditur dan utang-utang debitur tersebut jika nominal penjualannya lebih dari utang debitur, maka sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

Kata lelang sendiri berasal dari istilah berbahasa Inggris yaitu *auction* sementara istilah pada *Vendu Reglement* disebut dengan penjualan dimuka umum, yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga

semakin naik atau semakin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis (Rachmadi Usman, 2016, hal.20).

Dalam pelaksanaan lelang diharuskan dilakukan dalam pelaksanaannya oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum kecuali dalam halnya telah ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Pada akhir pelaksanaan lelang diterbitkan sebuah berita acara yang memuat rangkaian proses pelelangan dari awal pelaksanaan hingga akhir yaitu sebuah Akta Risalah Lelang, jika dalam pelelangan ada pemenang lelang maka setelah berakhirnya lelang, penjual dan pemenang lelang pada akhir dari proses pelelangan akan mendapatkan sebuah salinan risalah lelang dan kutipan akta risalah lelang.

Berdasarkan pendapat dari Philipus, syarat agar suatu akta itu dikatakan sebagai akta otentik adalah akta tersebut harus dibuat dalam bentuk dan tata cara sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan serta akta tersebut haruslah dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum (Hadjon, 2007, hal.3).

Risalah lelang itu sendiri memiliki artian, yaitu merupakan sebuah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang disempurnakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama bagi pemenang lelang atas objek yang dilelang tersebut (Usman, 2016, hal.156).

Akta risalah lelang itu harus terdapat sebuah pembuktian di dalamnya. Pembuktian merupakan suatu perbuatan membuktikan. Membuktikan

berarti memberikan atau memperlihatkan bukti, melakukan sesuatu kebenaran, melaksanakan, atau menandakan menyaksikan dan meyakinkan.

Pembuktian sangat diperlukan karena terdapat banyaknya sangkalan dari pihak lain mengenai apa yang akan digugat, dan juga sebagai pembena suatu hak. Pembuktian itu sendiri bisa tidak lagi diperlukan jika pihak lawan (tergugat) telah mengiyakan atau menyetujui apa yang telah digugat oleh pihak lawan yaitu merupakan pihak penggugat.

Terjadi sebuah kasus debitur melakukan wanprestasi terhadap kreditur. Tanggal 16 Februari 2017 terdapat ikatan keperdataan dalam suatu perjanjian kredit yang dibuat dan telah dilakukan perjanjian tersebut dihadapan Notaris Dr. Ranti Fauza Mayana, S.H.

Antara Liena Mulyadi, Wiraswasta, beralamat di Kp. Karihkil RT. 001 RW. 010, Kelurahan Nagrog, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung sebagai debitur, dengan PT. Bank Panin Cabang Bandung, Tbk. yang beralamat di Jl. Banceuy Nomor 8-10, Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung sebagai kreditur. Dengan diberikan jangka waktu perjanjian kredit tersebut yaitu 120 (seratus dua puluh) bulan yang dapat diperhitungkan dari tanggal 16 Maret 2017 sampai dengan tanggal 16 Februari 2027.

Debitur memberikan keterangan bahwa nilai plafon kredit yang kreditur berikan kepada debitur yaitu sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), debitur memberikan jaminan hak tanggungan yaitu berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 542/Ciumbuleuit, yang terletak di Kavling Allegro Altura, Dago Smart Valley Blok F No.7, Kelurahan

Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan tanah seluas 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi), dengan berdasarkan gambar situasi Nomor 00466/2015 tanggal 19 Januari 2016, tertulis atas nama Liena Mulyadi.

Berdasarkan dari keterangan yang diberikan oleh pihak kreditur jumlah nominal yang kreditur bebaskan kepada debitur sebesar Rp 1.000.745.540,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh lima ribu lima ratus empat puluh rupiah).

Perjanjian kredit tersebut terjadi pada tahun 2017 dan pada awalnya debitur selalu memenuhi prestasi (membayar utangnya) dengan melakukan kewajiban untuk membayar suatu angsuran kredit sampai tahun 2019 akhir, kemudian sekitar awal tahun 2020 pihak yang memiliki cicilan ke bank (debitur) mengalami kendala sehingga sulit untuk memenuhi prestasinya karena berada disituasi pandemi yaitu *covid-19*.

Sejak adanya pandemi *covid-19* di tahun 2020 hingga tahun 2021 debitur tidak lagi melakukan prestasinya yaitu membayar angsuran kepada kreditur, sehingga mengakibatkan kreditur mengalami suatu kerugian yang jumlahnya cukup besar.

Maka dari itu, upaya yang dilakukan pihak bank selaku kreditur untuk menutupi semua bentuk kerugian yang dialami pihak bank selaku (kreditur) dan dapat menutupi utang debitur dan melunasinya, kreditur mengambil sebuah tindakan yaitu dilakukannya lelang atas agunan milik debitur kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung.

Sebelumnya kreditur telah memberikan sebuah teguran atau dalam istilah hukum disebut “somasi” yang berarti teguran kepada debitur sebanyak 3 (tiga) kali tetapi debitur tidak menghiraukan teguran dari kreditur, karena debitur tidak pernah menanggapi dan tidak pernah ada suatu itikad baik (niatan baik), sehingga kreditur bertindak untuk melaksanakan suatu eksekusi yaitu melelang objek jaminan yang dimiliki pihak debitur.

Pada dasarnya pihak kreditur yaitu PT. Bank Panin Cabang Bandung mempunyai kewenangan melakukan pelelangan jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik debitur. Pelelangan ditempuh guna pengganti kerugian yang telah dialami kreditur dan melunasi utang debitur terhadap kreditur. Proses lelang tersebut lazim dinamakan eksekusi yaitu penjualan lelang yang dilaksanakan untuk pelunasan utang debitur terhadap kreditur.

Pelelangan dilakukan melalui lembaga parate eksekusi yang mana menurut Menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, lembaga parate eksekusi merupakan lembaga eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai tittle eksekutorial (Grosse Akta Notaris atau keputusan hakim) melalui parate executie (eksekusi langsung) yaitu pemegang hak tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau Grosse akta notaris yaitu melalui KPKNL Bandung.

Pihak kreditur telah melakukan pengajuan yaitu sebuah permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bandung untuk bisa dilakukan lelang terhadap jaminan debitur yang merupakan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 542/Ciumbuleuit, beralamat di

Kavling Allegro Altura, Dago Smart Valley Blok F No.7, Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan tanah seluas 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi), berdasarkan gambar situasi Nomor 00466/2015 pada tanggal 19 Januari 2016, yang tercatat atas nama Liena Mulyadi.

Tanggal 13 April 2021 jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut yang dijaminan debitur kepada kreditur telah dilelang oleh KPKNL Bandung atas adanya permohonan lelang eksekusi oleh PT. Bank Panin Cabang Bandung dan dimenangkan dan dibeli oleh Edison Alex yaitu yang telah memenangkan proses pelelangan barang jaminan dengan harga lelang sebesar Rp 930.765.400,00,- (sembilan ratus tiga puluh juta tujuh ratus enam puluh lima ribu empat ratus rupiah).

Setelah terlaksananya lelang eksekusi tersebut, dibuatlah berita dari acara pelaksanaan lelang eksekusi, hasilnya dibuat kedalam bentuk Risalah Lelang Nomor : 353/2021. KPKNL Bandung melakukan proses lelang atas permohonan PT. Bank Panin Cabang Bandung terhadap barang jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang mana jaminan tersebut merupakan suatu objek lelang yang sudah terjual dan dibeli oleh seorang pemenang lelang, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut, Edison Alex sebagai yang memenangkan lelang akan diberikan sebuah salinan berita acara yaitu salinan risalah lelang dan kutipan risalah lelang tersebut adalah turunan dari Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Lelang eksekusi terhadap barang jaminan mayoritas tidak diinginkan oleh pemilik barang dan berbagai pihak yang masih ada kaitannya dengan barang

jaminan pun keberatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut. Hal itu membuat pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu mengajukan gugatan kepada Pengadilan atas proses lelang guna memperjuangkan dan mempertahankan hak yang dimilikinya.

Keterangan dari debitur sebelumnya pihak kreditur tidak memberikan peringatan yaitu tidak dikirimkan surat peringatan atau teguran terlebih dahulu kepada pihak debitur untuk melaksanakan prestasinya yaitu melunasi kewajiban pembayaran-pembayarannya maka debitur merasa kaget atas dilaksanakannya lelang, dengan alasan tidak ada pemberitahuan dari kreditur untuk melakukan pelelangan, akibatnya debitur melakukan pengajuan gugatan kepada kreditur beserta pihak yang bersangkutan lainnya.

Debitur dalam melakukan sebuah perlawanan/*verzet* kepada kreditur, debitur melakukan berbagai cara untuk dijadikan sebuah dasar gugatan, seperti terdapat sangkalan-sangkalan bahwa debitur sudah melakukan dan memenuhi prestasinya pada kreditur, mengatakan kreditur tidak memberitahu sebelumnya jika akan dilaksanakan pelelangan.

Sehingga debitur tidak mengetahuinya bahwa jaminan milik debitur tersebut di lelang dan menyatakan kreditur belum waktunya melakukan eksekusi jaminan/agunan tersebut. Lalu debitur juga tidak mengakui mengenai jumlah utang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan kreditur terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan hak tanggungan.

Karena adanya gugatan debitur yang diajukan kepada kreditur, maka dari itu Edison Alex selaku pemenang lelang tidak bisa menguasai apa yang pemenang

lelang telah beli, yaitu objek lelang sebidang tanah yang telah dibelinya, sedangkan pemenang lelang telah memegang salinan dan kutipan risalah lelang dimana salinan dan kutipan risalah lelang tersebut adalah sebuah berita acara dari adanya pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Persoalan yang sering terjadi dan dialami pihak kreditur sebagai pemohon lelang, sering mendapatkan persoalan berupa kendala yang sama yaitu adanya perlawanan dari debitur atau pihak ketiga terkait dengan pengosongan objek lelang, artinya bahwa dalam praktiknya di lapangan sering ditemukan masalah dalam hal eksekusi objek lelang setelah proses lelang telah selesai dilaksanakan.

Seharusnya debitur sudah tidak lagi berwenang atas jaminan lelang, saat ini yang berwenang atas objek lelang adalah pemenang lelang, karena pada pelaksanaan lelang pemenang lelang telah mendapatkan salinan dan kutipan risalah lelang yang mana berfungsi sebagai pengganti akta jual beli yang digunakan untuk kepentingan balik nama atas objek jaminan yang dibeli dalam proses pelelangan.

Berdasarkan penjelasan daripada kasus tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan judul: **“Kekuatan Hukum Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah penulis uraikan sebagaimana di atas, maka dapat ditarik beberapa identifikasi masalah diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Lelang PT. Bank Panin Tbk. dengan Debitur Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang PT. Bank Panin Tbk. dengan Debitur Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ?
3. Bagaimana Masalah yang Timbul dan Penyelesaiannya Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, maka pada hakikatnya penelitian skripsi ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui, Mengkaji, dan Menganalisis Pelaksanaan Lelang PT. Bank Panin Tbk. dengan Debitur Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Mengetahui, Mengkaji, dan Menganalisis Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang PT. Bank Panin Tbk. dengan Debitur Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Mengetahui, Mengkaji, dan Menganalisis Masalah yang Timbul dan Penyelesaiannya Dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

D. Kegunaan Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan diharapkan memiliki kegunaan penelitian, dan adapun kegunaan dalam sebuah penelitian terdiri dari 2 (dua), di antaranya adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan oleh penulis dapat memperluas ilmu pengetahuan dan wawasan khususnya bagi penulis baik di bidang hukum pada umumnya dan dalam bidang hukum terkait dengan hukum perjanjian kredit di dunia perbankan khususnya, serta diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan hukum secara khusus terkait dengan lelang yang menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit.

2. Kegunaan Praktis

Penulis mengharapkan dari hasil penelitian ini dapat menjadi sumber referensi oleh pihak-pihak dalam perjanjian kredit perbankan yaitu kreditur dan debitur dalam pembuatan perjanjian kredit perbankan.

Penulis mengharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi lembaga-lembaga bank serta praktisi-praktisi hukum khususnya terkait dengan permasalahan kekuatan hukum risalah lelang sebagai akta otentik dalam pelaksanaan lelang, serta eksekusi jaminan dari objek jaminan dalam perjanjian kredit perbankan.

Penulis mengharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan informasi sekaligus referensi bagi semua pihak yang berkepentingan terhadap

hasil penelitian ini khususnya yang terkait dengan permasalahan kekuatan hukum risalah lelang sebagai akta otentik dalam pelaksanaan lelang.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-IV pada bagian Pembukaan Alenia Kedua menjelaskan yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

Perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia telah sampailah kepada saat yang berbahagia dengan selamat sentosa mengantarkan Rakyat Indonesia ke depan pintu gerbang kemerdekaan Negara Indonesia, yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur.

Suatu konsep pemikiran utilitarianisme terlihat sangat berkaitan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-IV Alinea Kedua, yang sangat utama ialah pada arti adil serta makmur. Hukum biasanya digunakan untuk kesejahteraan bagi masyarakat, sebagaimana diungkapkan oleh Bentham yang menerangkan tentang *the great happiness for the greatest number*.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan jika hukum yang pasti adalah jaminan kalau hukum itu ditegakkan, yang berhak bagi hukum bisa mendapatkan haknya serta vonis atau putusan bisa ditegakkan. Tujuan daripada hukum merupakan kepastian, keadilan serta kemanfaatan. Kepastian hukum menghendaki terdapatnya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibentuk oleh pihak yang berwenang sehingga aturan-aturan itu mempunyai aspek yuridis. Aspek ini nantinya bisa menjamin terdapatnya kepastian, hukum berperan selaku sesuatu

peraturan yang wajib ditaati. Salah satu tujuan hukum ialah memberikan kesejahteraan untuk warga dan masyarakat (Hernawati et al., 2020).

Pelaksanaan pembangunan nasional tersebut yang menitikberatkan untuk meningkatkan kemakmuran secara menyeluruh sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke-IV bagian Pembukaan Alenia Keempat amanat pada isi pembukaan tersebut merupakan suatu konsekuensi bahwa hukum mewajibkan pemerintah untuk tidak hanya terfokus dalam pelaksanaan tugas pemerintahnya saja, tetapi pemerintah juga harus melaksanakan pembangunan nasional dengan melalui pelayanan hukum yang baik.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945, “Negara Indonesia merupakan negara hukum”, maka semua tingkah laku dan perbuatan yang dilakukan di Negara Indonesia ini seluruh masyarakat harus tunduk pada aturan tersebut yaitu pada hukum positif di Indonesia. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Pelaksanaan sesuatu pembangunan dalam aktivitas perekonomian yang dijabarkan melalui Pasal 33 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke-IV menitikberatkan pada perekonomian nasional serta kesejahteraan sosial dalam pembangunan. Keadilan merupakan perihal yang dicita-citakan oleh setiap bangsa, demikian pula dengan Bangsa Indonesia.

Teori politik ataupun pandangan hidup negeri yang berkeadilan terdapat pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-IV pada Alinea Kesatu yang bermakna perikeadilan serta Alinea Keempat ialah keadilan sosial untuk segala Rakyat Indonesia (Fitriani, 2017, hal.19).

Arti serta hakikat dari pembangunan nasional merupakan suatu rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan serta dalam pembangunannya wajib menyeluruh tiap daerah yang meliputi segala aspek kehidupan masyarakat, bangsa serta negeri, guna melakukan tugas mewujudkan tujuan nasional sebagaimana diformulasikan dalam Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke-IV.

Tujuan nasional tersebut ialah melindungi segenap bangsa serta segala tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan turut melaksanakan ketertiban dunia yang bersumber pada kemerdekaan, perdamaian abadi serta keadilan sosial.

Tatanan dalam melaksanakan upaya pembangunan tersebut di dalamnya senantiasa melakukan aktivitas pembangunan yang berlangsung secara terus-menerus tanpa henti, tujuan dari pembangunan nasional tersebut guna meningkatkan taraf angka kesejahteraan warga sampai berlangsung dari satu generasi ke generasi selanjutnya.

Terdapatnya upaya penerapan pembangunan tersebut dilaksanakan dalam satu cakupan agar terpenuhinya kebutuhan masyarakat pada waktu saat ini serta

pada waktu yang hendak datang tanpa mengurangi keahlian generasi selanjutnya dalam pemenuhan kebutuhannya (Manan, 2014, hal.23).

Salah satu upaya dalam pemenuhan kebutuhan adalah dengan memanfaatkan fasilitas kredit pada lembaga bank atau perbankan yang diikat dengan suatu perjanjian kredit. Secara umum pengaturan tentang hukum perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pasal 1313 KUHPerdata memberikan definisi terkait dengan perjanjian, yang pada intinya menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

R. Setiawan, menyatakan bahwa definisi sebagaimana tersebut di atas, kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” termasuk pula perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

R. Setiawan kemudian memberikan definisi : perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, serta menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Sehingga dalam perumusannya ialah perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Sasana, 2022, hal.30).

KUHPerdata sebagai salah satu acuan hukum secara umum terkait dengan hukum perjanjian di Indonesia, mengatur pula tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Supaya terjadi persetujuan yang sah, maka perlu

dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang.

Selain berdasarkan syarat-syarat perjanjian sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat pula asas-asas perjanjian yang berlaku secara umum. Salah satu asas dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak yang terdapat pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang pada intinya menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Jika debitur telah melakukan wanprestasi, kreditur dapat mempunyai beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 1267 KUHPerdara, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

Apabila terdapat pihak atau salah satu pihak prestasi atau haknya tidak terpenuhi, maka pihak tersebut dapat memilih untuk memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi kewajibannya bila hal tersebut masih dapat dilakukan, dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Terkait dengan pengertian kredit, Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, menyatakan bahwa :

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

Pihak bank dalam pemberian kredit, yang dijadikan sebuah pertimbangan bagi pihak bank yaitu adanya barang jaminan yang diberikan oleh nasabah

peminjam atau debitur sebagai jaminan selama debitur menjalankan pembayaran utang secara kredit.

Barang jaminan tersebut untuk sementara berada dalam kuasa pihak bank selaku kreditur yang meminjamkan uang kepada nasabah peminjam selaku debitur, dan jika nantinya debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji kepada bank selaku kreditur, maka pihak bank dapat langsung melakukan lelang terhadap barang jaminan milik debitur yang wanprestasi tersebut demi pelunasan utang debitur kepada bank selaku kreditur.

Pelaksanaan penjualan lelang ini bertujuan untuk melunasi utang nasabah (debitur) kepada kreditur tersebut yang dinamakan eksekusi, dalam pelaksanaan lelang eksekusi oleh bank tersebut dilakukan melalui sebuah lembaga parate eksekusi. Penjualan barang jaminan yang dalam kekuasaan bank sebagai akibat terjadinya wanprestasi dapat dilakukan dengan cara, yaitu penjualan di muka umum atau nama lainnya dapat dikatakan pelelangan terbuka dan yang kedua yaitu penjualan di bawah tangan (Fitriani, 2017, hal.22).

Menurut Sudiono, lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang tertinggi dan dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan menurut Richard L. Hirshberg, lelang (*auction*) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.

Pada saat berakhirnya suatu pelaksanaan lelang selalu dibuat susunan berita acara yaitu berupa Risalah Lelang. Kekuatan Pembuktian Akta Risalah Lelang sebagai Akta *Authentik* dalam perkara perdata terdapat tiga macam kekuatan

pembuktian yaitu : kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian materiil (Fitriani, 2017, hal.23).

Risalah lelang termasuk ke dalam akta otentik, dalam KUHPerdara pada Pasal 1868 *jo.* Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg dengan ketentuan yang disebutkan didalamnya haruslah memenuhi semua ketentuan yang ada di dalamnya, yaitu bahwa setiap Risalah Lelang harus ditandatangani oleh para pihak baik Pejabat Lelang, Pejabat Penjual maupun Pembeli (*vide* Pasal 38 *Vendu Reglement*).

Isi Risalah Lelang adalah berita acara dari peristiwa atau apa yang terjadi dan dialami para pihak yaitu jual beli di muka umum/lelang, untuk pembuktian. Risalah Lelang dibuat dari semula memang dimaksudkan sebagai bukti yang sah sesuai pengertian dari Risalah Lelang itu sendiri.

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Apabila suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu, maka akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik yaitu kekuatan pembuktian sempurna melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Kemudian jika akta otentik tersebut ternyata didalamnya terdapat kecacatan yang mana dalam bentuknya menyimpang dengan apa yang telah diatur oleh undang-undang yang mengaturnya, maka dari itu, dapat dikatakan bahwa kekuatan pembuktian dari akta otentik tersebut turun hanya menjadi akta dibawah tangan.

Pada dasarnya akta otentik berperan untuk memberikan suatu pembuktian kepada para pihak yaitu suatu pembuktian yang mutlak tentang peristiwa apa saja yang termuat di dalam akta tersebut, dalam pembuktiannya akta otentik tersebut harus dianggap benar pada pokok-pokoknya (Fitriani, 2017, hal.24).

F. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan serangkaian kegiatan yang terencana yang dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari hipotesa yang ada (Bambang Waluyo, 1991, hal.1). Oleh sebab itu, dalam penelitian ini menggunakan metode ilmiah, di antaranya adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian yang penulis buat adalah dengan menggunakan metode deskriptif analitis, dimana penelitian ini berusaha menggambarkan suatu masalah dari data-data yang telah dikumpulkan untuk kemudian dianalisa dengan berdasarkan kepada teori-teori hukum (Martin Steinmann dan Gerald Willen, 1974, hal.97) yang relevan dan penerapan hukum positif terhadap permasalahan pelaksanaan lelang PT. Bank Panin Tbk. dengan debitur dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akibat hukum pelaksanaan lelang PT. Bank Panin Tbk. dengan debitur dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta masalah yang timbul dan penyelesaiannya

dihubungkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Metode Pendekatan

Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dimana metode pendekatan ini tidak hanya berusaha untuk menekankan pada ilmu hukum saja akan tetapi berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku, hidup dan berkembang dalam masyarakat (Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, hal. 97-98). Adapun penekanan terhadap peraturan perundang-undangan dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang oleh penulis disingkat KUHPerdata dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Selain itu, penelitian dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dapat dibedakan menjadi beberapa bagian di antaranya adalah sebagai berikut (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, hal.12) :

- a. Penelitian inventarisasi hukum positif;
- b. Penelitian berharap asas-asas hukum;
- c. Penelitian untuk menemukan hukum *in concret*;
- d. Penelitian terhadap sistematika hukum;
- e. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah dengan melalui 2 (dua) tahapan, di antaranya adalah sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan merupakan suatu penelitian yang dalam pengumpulan data-datanya adalah dengan cara menghimpun dari berbagai literatur khususnya literatur terkait dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, dimana literatur yang diteliti tidak hanya terbatas pada buku-buku tetapi dapat pula bersumber dari dokumentasi-dokumentasi, jurnal-jurnal hukum pada khususnya, majalah, surat kabar baik melalui internet atau cetak (Sarjono, 2008, hal.20). Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dimana data sekunder sendiri terdiri dari bahan-bahan hukum, yang di antaranya adalah sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan secara hierarki khususnya yang terkait atau relevan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, di antaranya adalah sebagai berikut :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke-IV;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
 - c) HIR (*Herziene Indonesische Reglement*);
 - d) *Staatblad* 1908 Nomor 189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*);
 - e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

- f) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - g) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
 - h) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berhubungan erat dengan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder dapat membantu memberikan pemahaman serta analisa terhadap bahan hukum primer, di antaranya adalah sebagai berikut :
- a) Rancangan undang-undang;
 - b) Hasil karya ilmiah para sarjana seperti tesis, legal memorandum, atau disertasi;
 - c) Doktrin atau pendapat pakar atau para ahli hukum.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan hukum yang mendukung baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti, kamus hukum, enslikopedia hukum, dan situs hukum melalui internet.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan secara sistematis dimana data-data yang kemudian diangkat dan dihimpun adalah data-data yang berasal dari lapangan (Suharismi Arikunto, 1995, hal.58). Penelitian lapangan dalam penelitian ini digunakan untuk melengkapi dan menunjang data sekunder yang diperoleh berdasarkan penelitian

kepuustakaan. Penelitian lapangan oleh penulis akan dilakukan dengan cara dialog atau tanya jawab atau wawancara kepada pihak-pihak dalam permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini seperti Pejabat Lelang di KPKNL Bandung.

4. Teknik Pengumpulan Data

Guna mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penelitian ini maka dibutuhkan teknik pengumpulan data yang penulis gunakan di antaranya adalah sebagai berikut :

a. Studi Dokumen

Studi dokumen oleh penulis digunakan sebagai teknik dalam pengumpulan data, dimaksudkan atau dilakukan dengan cara menginventarisir bahan-bahan bacaan seperti buku-buku ilmu hukum, teori-teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang terkait atau terdapat relevansinya dengan permasalahan yang diangkat untuk kemudian diolah menjadi redaksi dalam penelitian ini.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang dilakukan oleh penulis adalah untuk mengumpulkan data-data terkait dengan penelitian lapangan melalui tanya jawab atau wawancara baik secara tertulis atau lisan dengan menggunakan alat perekam suara, guna memperoleh data-data yang dibutuhkan oleh penulis terkait dengan atau terdapat relevansinya dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, di antaranya adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian kepustakaan, di dalam penelitian kepustakaan alat pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah dengan cara menginventarisikan, memilih, membaca, mempelajari serta mencatat bahan materi-materi dari beberapa literatur baik dari buku-buku termasuk pula peraturan perundang-undangan yang terdapat relevansinya dengan topik atau permasalahan dalam penelitian ini.
- b. Penelitian lapangan, di dalam penelitian lapangan alat pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah dengan membuat daftar pertanyaan yang digunakan untuk melakukan wawancara untuk kemudian direkam melalui alat perekam suara atau video.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah yuridis kualitatif, dimana data-data yang telah terkumpul baik berupa data primer atau data sekunder, baik hasil wawancara yang telah dilakukan, untuk kemudian diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, selanjutnya oleh penulis data tersebut dianalisis dengan cara melakukan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

7. Lokasi Penelitian

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Unpas yang beralamat di Jl. Lengkong Dalam Nomor 17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40251;
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja yang beralamat di Jl. Dipati Ukur Nomor 35, Lebakgede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40132.

b. Instansi

- 1) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung. Gedung N lantai II Gedung Keuangan Negara Bandung Jalan Asia Afrika No. 114 Bandung, Jawa Barat; dan
- 2) PT. Bank Panin Cabang Bandung, Tbk., Jalan Banceuy No. 8-10, Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat.