

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kesejahteraan umum adalah salah satu tujuan negara Republik Indonesia yang tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat. Pembangunan dilakukan di berbagai bidang untuk mewujudkan hal tersebut, salah satunya di bidang ekonomi yang bertujuan guna meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat. Kompleksitas kebutuhan ekonomi masyarakat sebagai akibat dari perkembangan peradaban manusia di era globalisasi, menuntut Pemerintah membuat lembaga keuangan yang dapat mengakomodir segala kebutuhan perekonomian untuk meningkatkan dan memacu kegiatan ekonomi.

Bank dalam dunia perekonomian bertindak selaku lembaga yang menyediakan jasa keuangan bagi nasabahnya, dimana pada umumnya lembaga ini diatur oleh regulasi keuangan dari pemerintah. Bank adalah lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit.<sup>1</sup> Kredit adalah salah satu fasilitas bagi masyarakat dalam memanfaatkan dana perbankan. Perjanjian kredit dibuat untuk menuangkan hubungan hukum antara bank dan nasabah. Bank membutuhkan adanya nasabah peminjam, karena apabila nasabah hanya

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 58

datang ke bank untuk menabung maka bank akan mengalami suatu kondisi yang dikenal dengan *Negative Spread*<sup>2</sup>.

Bank dalam memberikan fasilitas kredit akan meminta benda sebagai jaminan. Hal ini adalah bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*). Prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) wajib diterapkan bank karena risiko yang sangat tinggi dalam melakukan pemberian kredit sebagai usaha utama suatu lembaga keuangan.<sup>3</sup> Kegagalan di bidang kredit dapat berakibat pada terpengaruhnya kesehatan dan kelangsungan usaha lembaga keuangan itu sendiri. Penerapan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) dalam seluruh kegiatan lembaga keuangan merupakan salah satu cara untuk menciptakan lembaga keuangan yang sehat, yang akan berdampak positif terhadap perekonomian secara makro.

Bank memberikan kredit harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian. Dalam hukum perbankan terdapat proses dalam meneliti dan menganalisis tersebut biasa disebut dengan prinsip 5 C's.<sup>4</sup> salah satu unsur dari *the 5'C of credit* ialah agunan (*collateral*). Adanya jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditor merupakan salah satu bentuk kepastian dan keamanan kegiatan kredit. Jaminan tersebut haruslah dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi, dan

---

<sup>2</sup> Negative Spread ialah kondisi dimana suku bunga pinjaman yang lebih rendah dibandingkan suku bunga tabungan. Hal ini terjadi ketika bank sedikit memiliki nasabah peminjam namun banyak memiliki nasabah penabung.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 71

<sup>4</sup> Uswatun Hasanah, *Hukum perbankan*, Malang: Setara Press, 2017, hlm. 72

mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya. Pengertian jaminan menurut Djuhaendah Hasan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur.<sup>5</sup> Pengertian jaminan tersebut juga mencakup fungsi dari jaminan yaitu sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur terhadap kepastian pelaksanaan eksekusi dari debitur.<sup>6</sup>

Agunan sebagai alat pengaman bank akan disebutkan dalam perjanjian kredit. Dalam hal ini Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok dan Perjanjian kaitan dengan jaminan sebagai perjanjian aksesoir. Pengaturan jaminan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut KUHPerdata) antara lain terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdata, yang dikenal dengan sebutan jaminan umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh undang-undang, yang pada intinya menyebutkan bahwa ketika seseorang melakukan perikatan, dalam hal ini perjanjian pinjam meminjam, maka segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atas perikatan tersebut.

Jaminan mengenal 2 (dua) macam bentuk, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah jaminan berupa

---

<sup>5</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Jakarta: Nuansa Madani, 2011, hlm. 177

<sup>6</sup> Etty Mulyati, *Kredit Perbankan Aspek Hukum Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2016, hlm. 113

pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang (pihak ketiga) guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang melakukan wanprestasi. Adapun jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan debitur, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan, apabila melakukan wanprestasi. Dengan menggunakan jaminan khusus, kreditur memiliki kepastian hukum yang kuat karena ia berkedudukan sebagai kreditur preferen. Kreditur preferen ialah kreditur yang memiliki hak untuk didahulukan, yang oleh undang-undang dan karena sifat piutangnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu.<sup>7</sup>

Benda jaminan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Sebagai salah satu objek jaminan kredit, tanah merupakan salah satu yang paling disukai. Selain dirasa paling aman, nilai tanah tidak akan pernah turun bahkan akan semakin tinggi nilainya.<sup>8</sup> Benda jaminan berupa tanah dan bangunan dilakukan pembebanan melalui Lembaga Hak Tanggungan. Setelah dilakukan perjanjian kredit, akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan menganut *asas specialitas* yang terdapat dalam Pasal 8 dan Pasal 11 Ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). Benda jaminan harus jelas

---

<sup>7</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: UII Press, 2017, Hlm. 46

<sup>8</sup> Arie S. Hutagulang dalam Chadijah Rizki Lestari, *Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 19 No. 1 April 2017, Hlm. 83.

diuraikan dalam perjanjian kredit dan setelah dilakukan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT).

Fungsi pemberian jaminan sejatinya adalah untuk memberikan perlindungan, baik bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali seandainya nasabah debitur tidak dapat melunasi utangnya secara penuh atau wanprestasi, yakni dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi jaminan atas kredit tersebut.<sup>9</sup>

Dalam hal debitur wanprestasi terhadap perjanjian, maka mempunyai dampak terhadap objek hak tanggungan yang akan dilakukan penjualan secara lelang, yang dalam hal ini berkaitan dengan siapakah yang berhak melakukan penjualannya serta apakah diperlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan.

Parate eksekusi muaupun grosse akta merupakan dua lembaga eksekusi jaminan kebendaan yang masing-masing memiliki karakteristik yang berbeda, namun demikian pada prinsipnya keduanya memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk memberikan fasilitas dan kemudahan kepada kreditur pemegang jaminan kebendaan untuk mengambil pelunasan atas piutangnya.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji,

---

<sup>9</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, cetakan pertama, 2010, Hlm. 267

agar selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa penjualan tetap menjadi hak debitur.

Sebagai bukti adanya pembebanan hak tanggungan, kantor pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata yang berbunyi “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pencantuman irah-irah ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata yang berlaku.<sup>10</sup> Dokumen atau naskah tersebut bisa dalam bentuk putusan hakim, sertifikat hak tanggungan, sertifikat fidusia, surat pernyataan bersama yang dibuat oleh PUPN, maupun grosse akta pengakuan utang. Beberapa dokumen tersebut memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk melakukan upaya pelunasan secara paksa baik dengan bantuan pengadilan maupun lembaga lainnya dengan cara melakukan pelelangan atas barang jaminan.

Penjualan objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan secara lelang memerlukan persyaratan-persyaratan sebagaimana yang ditentukan

---

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdani, Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Alumni, Bandung, 1999, Hal. 383

dalam Undang-Undang agar dalam pelaksanaannya tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terikat perjanjian.

Lelang eksekusi hak tanggungan nantinya akan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lembaga ini tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.<sup>11</sup> Legalitas formal subjek dan objek lelang merupakan suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data.

Salah satu rangkaian prosedur yang harus dilengkapi kreditur sebelum pelaksanaan lelang adalah menetapkan nilai limit lelang objek hak tanggungan. Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut dengan PMK 213/2020) menentukan nilai limit merupakan harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Bank sebagai penyalur kredit kepada debitur dengan agunan tanah menjadi penjual dalam lelang tersebut. Dengan demikian, bank sebagai penjual yang bertanggung jawab menetapkan nilai limit yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh penilai (pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya dan penaksiran oleh penaksir (pihak internal penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh penjual).

---

<sup>11</sup> Lihat Pasal 11 PMK No. 213/2020

Menurut Standar Penilaian Indonesia 366 (SPI 366) mengenai Penilaian Untuk Tujuan Lelang, dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan nilai limit.

Bank biasanya membutuhkan cepat pelunasan utang melalui lelang dan tidak akan menunggu waktu normal pemasaran demi mencapai harga pasaran. Sehingga, diperbolehkan adanya Nilai Likuidasi yaitu harga pasaran yang didiskon karena waktu ekspos/pemasaran yang relatif singkat. Rujukan kisaran besaran diskon yang dianggap wajar menurut SPI 366, sebagai contoh untuk kategori properti bersifat umum (residensial dan komersial), yaitu:

1. Untuk lokasi, jenis/tipe dan fungsi yang banyak diminati investor atau pasarnya relatif bagus, dengan perkiraan waktu ekspos 3-6 bulan dapat terkoreksi sebesar 10% - 20%.
2. Untuk lokasi, jenis/tipe dan fungsi pada kondisi pasarnya normal, diminati investor tetapi tidak secara berlebihan, perlu pemasaran yang cukup untuk menjualnya, dengan perkiraan waktu ekspos 6-9 bulan dapat terkoreksi sebesar 20% - 40%.
3. Kemudian untuk lokasi, jenis/tipe dan kondisi pasarnya tidak normal atau relatif tidak menarik investor, perlu pemasaran dengan waktu yang lebih panjang, dengan perkiraan waktu ekspos lebih dari 9 bulan, dapat terkoreksi sebesar 40%.



Dalam Pasal 49 huruf a PMK 213/2020 diatur bahwa hanya lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau lelang eksekusi hak tanggungan akibat debitur wanprestasi dengan nilai limit paling sedikit Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang harus ditetapkan oleh penilai independen, sedangkan nilai limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank.

Salah satu contoh kasus yang dijadikan acuan dalam penelitian ini yaitu dapat dilihat pada putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 352/PDT/2017/PT.BDG. dimana terdapat perbedaan penentuan nilai limit yang diajukan oleh bank kreditur/tergugat yaitu PT. BANK NUSANTARA PARAHYANGAN, Tbk, sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah) jauh dari harga taksasi yang dibuat appraisal yang ditunjuk oleh Bank tersebut diatas yaitu sebesar Rp. 6.047.000.000,- (enam milyar empatpuluh tujuh juta rupiah).

Dalam contoh kasus tersebut diatas, peraturan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berlaku pada saat itu adalah PMK 27/2016, tetapi yang akan saya jadikan dasar analisis dalam tesis ini adalah PMK 213/2020 yang merupakan pengganti dari PMK 27/2016, dengan pertimbangan bahwa ketentuan pengaturan nilai limit dalam PMK 213/2020 tidak berubah secara substantif dari PMK 27/2016.

Salah satu asas dalam lelang yaitu Asas Keadilan, yaitu bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Meskipun kreditur

memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan, akan tetapi kreditur hanya memiliki hak sebesar sisa hutang debitur dan debitur sebagai pemilik barang mempunyai hak atas sisa penjualan objek lelang tersebut.

Berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan, sepengetahuan Penulis belum terdapat penelitian yang menyoroti mengenai kewenangan kreditur untuk menetapkan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan dikaitkan dengan asas keadilan. Terdapat beberapa penelitian yang memiliki kemiripan tema mengenai penetapan nilai limit dan harga penjualan objek lelang eksekusi hak tanggungan namun titik berat persoalan penelitiannya berbeda, yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Tinjauan tentang penetapan nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan menurut *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*, yang disusun oleh Festy Mulyayanti, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Tahun 2005 dengan pokok pembahasan mengenai penetapan limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan menurut *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*.
2. Kewenangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menentukan nilai limit tanah dan bangunan sebagai objek lelang hak tanggungan, yang disusun oleh Yulianas, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Tahun 2008 dengan pokok pembahasan mengenai kewenangan KPKNL menentukan nilai limit tanah dan bangunan sebagai objek lelang hak tanggungan.

Adapun perbedaan penelitian ini dengan kedua penelitian tersebut diatas, yaitu penelitian ini menitikberatkan pembahasannya pada kewenangan kreditur dalam menetapkan nilai limit lelang secara sepihak dikaitkan dengan asas keadilan terhadap hak debitur sebagai pemilik objek lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam terkait dengan permasalahan yang penulis uraikan tersebut di atas, sehingga penulis akan meneliti permasalahan tersebut dengan mengangkat tesis berjudul **“KEWENANGAN PENETAPAN NILAI LIMIT LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH KREDITUR DIKAITKAN DENGAN ASAS KEADILAN”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas, dapat diidentifikasi beberapa masalah yang selanjutnya dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan penetapan nilai limit lelang eksekusi objek hak tanggungan oleh kreditur yang dikaitkan dengan asas keadilan dalam lelang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak debitur sebagai pemilik objek lelang eksekusi hak tanggungan yang dirugikan akibat penentuan nilai limit oleh kreditur?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini untuk mengetahui:

1. Untuk menentukan apakah penetapan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur telah memenuhi asas keadilan dalam lelang.
2. Untuk merumuskan perlindungan hukum terhadap hak debitur sebagai pemilik objek lelang yang dirugikan akibat penentuan nilai limit lelang oleh kreditur.

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

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik dari segi teoritis maupun dari segi praktis, yaitu:

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya hukum jaminan, hukum lelang, hukum perikatan dan hukum perbankan serta mengembangkan wawasan dan pengetahuan bagi penulis maupun kalangan hukum mengenai perkreditan dan lelang. Wawasan dan pengetahuan tersebut terutama dititikberatkan kepada lembaga bank dalam menetapkan nilai limit lelang dan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat khususnya bagi debitur mengenai tata cara penjualan lelang eksekusi objek hak tanggungan dan memberikan masukan terhadap pada instansi yang terkait

seperti bank dan pejabat lelang agar lebih memperhatikan asas keadilan dan perlindungan terhadap hak debitur.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Perekonomian di Indonesia dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (1) yang menyatakan “perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan” dan ayat (4) “perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.

Penyelenggaraan Perekonomian Nasional secara merata bagi seluruh rakyat Indonesia harus sejalan dengan perkembangan hukum yang bersifat dinamis. Peningkatan ekonomi tersebut juga sekaligus menempatkan hukum sebagai suatu sarana pembangunan sebagaimana diutarakan oleh Mochtar Kusumaatmadja. Sarana pembangunan tersebut dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan Hukum sebagai sarana pembaharuan di Indonesia menjadi suatu konsepsi ilmu hukum yang dikenal dengan Teori Hukum Pembangunan. Hukum itu sendiri menurut Mochtar Kusumaatmadja, jika diartikan secara luas adalah:<sup>12</sup>

“Hukum itu sendiri tidak saja merupakan keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat melainkan meliputi pula lembaga-lembaga (institutions) dan proses-

---

<sup>12</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, PT. Alumni, Bandung, 2006, Hlm. 30

proses yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam kenyataan. Dengan perkataan lain, suatu pendekatan yang normatif semata-mata tentang hukum tidak cukup apabila hendak melakukan pembinaan hukum secara menyeluruh.”

Berdasarkan pengertian hukum tersebut diatas, dapat diketahui bahwa kata asas dan kaidah merupakan gambaran hukum sebagai gejala sosial. Hukum sebagai gejala normatif, diartikan bahwa bentuk hukumnya yang dikehendaki adalah perundang-undangan. Sebagai upaya perwujudan hukum dalam membangun masyarakat, pasal-pasal perundang-undangan harus disesuaikan dengan gejala-gejala sosial antara lain filosofis, etis, sosiologis, ekonomis dan politis.<sup>13</sup>

Hukum berperan sebagai sarana pembangunan harus mampu memenuhi kebutuhan sesuai dengan tingkat kemajuan serta tahapan pembangunan di segala bidang, sehingga dapat diciptakan ketertiban dan kepastian hukum untuk menjamin serta memperlancar pelaksanaan pembangunan.<sup>14</sup> Untuk mewujudkan pembangunan hukum, diperlukan adanya suatu kesadaran hukum dari masyarakat, untuk patuh kepada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Tanpa adanya kesadaran hukum, akan sulit pembinaan hukum tersebut untuk dilaksanakan.

Bidang ekonomi mempunyai pengaruh terhadap kestabilan negara, tanpa dukungan modal dan dana yang cukup akan sulit untuk mewujudkan tujuan yang akan dicapai. Perkembangan dunia usaha saat ini berakibat pada meningkatnya kebutuhan modal dari para pelaku usaha. Dilihat dari sudut

---

<sup>13</sup> *Ibid*, Hlm. 6

<sup>14</sup> Komar Kantaatmadja, *Peran dan Fungsi Profesi Hukum Dalam Undang-Undang Perpajakan*, Makalah Dalam Seminar Nasional Hukum Pajak, IMNO-UNPAD, Juli, 1985, hlm. 2

bisnis, modal usaha berperan penting dalam kemajuan suatu usaha. Selain kreativitas dan jiwa kewirausahaan, pelaku usaha membutuhkan modal untuk menghasilkan produk usaha yang berdaya saing. Modal bisa bersumber dari modal sendiri maupun kredit. Salah satu badan usaha yang dapat memberikan pinjaman kredit kepada pelaku usaha adalah bank. Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya akan disebut UU Perbankan) menekankan, penyaluran kredit bank wajib berpijak pada prinsip kehati-hatian. Hal ini terkait kualitas kredit yang berpengaruh kepada kesehatan bank dan perekonomian sosial.

Pada saat bank menerima permohonan kredit dari calon debitur, proses analisis kredit menjadi salah satu tahapan penting, untuk menjamin kemanfaatan penyaluran kredit bagi para pihak dan meminimalisir terjadinya kredit macet. Proses dalam meneliti dan menganalisis tersebut biasa disebut prinsip 5 C's yaitu watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*), dan prospek usaha debitur (*condition of economic*).

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur didasarkan pada perjanjian kredit yang berisi kesepakatan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, yang akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam hal ini Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok dan perjanjian kaitan dengan jaminan sebagai perjanjian *accessoir*.

Ketika bank memberikan pinjaman kredit dalam jumlah tertentu, sudah sepantasnya bank meminta nasabah menyertakan jaminan yang dikhususkan

kepada bank tersebut. Hal tersebut dianggap mampu untuk memberikan keamanan dan kepastian hukum bagi para pihak, dalam pemberian pinjamannya tersebut dan untuk mengantisipasi apabila suatu saat nasabah peminjam tersebut tidak dapat melunasi pinjamannya atau wanprestasi.<sup>15</sup>

Dalam perjanjian jaminan, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, dilakukan dengan cara menjaminkan kekayaan debitur agar debitur memenuhi kewajiban untuk membayar kembali atau dengan adanya kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi prestasi debitur.<sup>16</sup>

KUHPerduta mengatur mengenai pemberian jaminan dari debitur kepada kreditur sebagaimana ternyata dalam Pasal 1131 KUHPerduta, yaitu bahwa:

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

Mengenai kebendaan si berhutang dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1132 KUHPerduta:

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

---

<sup>15</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika Parate Executie objek Hak Tanggungan, edisi revisi*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013, hlm. 26

<sup>16</sup> Djuhaendah Hasan, *op.cit.*, hlm. 153



Di dalam perjanjian jaminan kebendaan, diikat suatu benda tertentu sebagai objek jaminan, yang merupakan penyediaan benda tertentu atau menyendirikan benda tertentu. Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas benda tertentu dengan cara menyendirikan benda tertentu itu yang menjadi objek jaminan dan untuk mendapat pemenuhan prestasi terlebih dahulu daripada kreditur lain.

Dengan menggunakan jaminan khusus, kreditur memiliki kepastian hukum yang kuat karena ia berkedudukan sebagai kreditur preferen yang memiliki hak untuk didahulukan, yang oleh undang-undang dan karena sifat piutangnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu.<sup>17</sup> Hal ini dapat dilihat dalam Penjelasan umum nomor 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.”

Tanah saat ini paling disukai sebagai objek jaminan kredit karena dirasa paling aman dan nilainya tidak pernah turun. Pembebanan jaminan yang berupa tanah dan bangunan dilakukan melalui Hak Tanggungan. Setelah dilakukan perjanjian kredit antara debitur dan kreditur, selanjutnya objek jaminan kredit yang berupa tanah tersebut diikat dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya akan didaftarkan oleh

---

<sup>17</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: UII Press, 2017, hlm. 46

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan wilayah objek jaminan tersebut berada. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan tersebut selanjutnya akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang didalamnya memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang merupakan titel eksekutorial dan dasar bagi debitur untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tanah tersebut dalam hal debitur melakukan wanprestasi.

Pasal 6 UUHT menjelaskan:

“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”

Dari isi pasal tersebut dapat kita ketahui bahwa apabila debitur tidak dapat melunasi kreditnya setelah melalui mekanisme penagihan yang sesuai dengan aturan, maka bank sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek jaminan tanah tersebut melalui pelelangan umum tanpa izin dari debitur dan penetapan pengadilan.

Pasal 1 ayat (1) PMK 213/2020 menyebutkan, yang dimaksud dengan 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.”

Penjualan objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan secara lelang memerlukan persyaratan-persyaratan sebagaimana yang ditentukan

dalam Undang-Undang agar pelaksanaannya tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terikat perjanjian.

Lelang merupakan suatu cara penjualan barang yang adil, karena dilakukan di muka umum, didahului dengan upaya pengumuman, dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang dan pembentukan harga yang kompetitif untuk mencapai harga tertinggi. Lelang juga merupakan sarana yang digunakan sebagai bagian dari penegakan hukum (*law enforcement*).<sup>18</sup> Dengan demikian, pengertian lelang harus memenuhi lima unsur, yaitu:

- a. Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang.
- b. Penentuan harga bersifat kompetitif karena cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau secara turun-turun dan/atau secara tertutup dan tertulis tanpa memberi prioritas kepada pihak manapun untuk membeli.
- c. Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada para calon peminat lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui nilai limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli.
- d. Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan.
- e. Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien dan efektif.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 11

<sup>19</sup> S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004, hlm. 10

Asas Keadilan dalam pelaksanaan lelang mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diberlakukan sama kepada pengguna jasa lelang. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

Pancasila sila kelima yang berbunyi “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” merupakan dasar falsafah negara Indonesia. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Teori keadilan dikemukakan oleh Aristoteles. Untuk mengetahui apa yang adil dan apa yang tidak adil terlihat, bukan merupakan kebijakan yang besar, lebih-lebih lagi jika keadilan diasosiasikan dengan aturan hukum positif, bagaimana suatu tindakan harus dilakukan dan pendistribusian menegakkan keadilan, serta bagaimana memajukan keadilan. Aristoteles sebagaimana dikutip dalam buku Achmad Ali, mendefinisikan keadilan sebagai berikut:<sup>20</sup> “*Justice is a political virtue, by the rules of it, the state is regulated and these rules the criterion of what is right.*”

John Rawls melalui gagasan-gagasan yang dituangkan dalam *A Theory of Justice* (1971), lebih menekankan pada keadilan sosial. Hal ini terkait dengan

---

<sup>20</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: PT. Kencana Prenada Media Group, 2009, Hlm. 223

munculnya pertentangan antara kepentingan individu dan kepentingan negara pada saat itu. John Rawls melihat kepentingan utama keadilan adalah jaminan stabilitas hidup manusia dan keseimbangan antara kehidupan pribadi dan kehidupan bersama.<sup>21</sup> John Rawls mempercayai bahwa struktur masyarakat ideal yang adil adalah struktur dasar masyarakat yang asli dimana hak-hak dasar, kebebasan, kekuasaan, kewibawaan, kesempatan, pendapatan, dan kesejahteraan terpenuhi, dimana kategori struktur masyarakat ideal ini digunakan untuk menilai apakah institusi-institusi sosial yang ada telah adil, atau tidak melakukan koreksi atas ketidakadilan sosial.<sup>22</sup>

Menurut Kahar Masyhur, Ada 3 hal tentang pengertian adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kuerang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.<sup>23</sup>

Lelang juga memberikan kepastian hukum, dimana lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik peralihan hak (*acta van transport*) atas barang sekaligus sebagai alas

---

<sup>21</sup> Iqbal Hasanuddin, *Keadilan Sosial: Telaah atas Filsafat Politik John Rawls*, Refleksi, Volume 17, Nomor 2, Oktober 2018, diunduh pada tanggal 23 Maret 2019

<sup>22</sup> John Rawls, *A Theory of Justice*, London: Oxford University Press, 1973, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006

<sup>23</sup> Kahar Masyur, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta: Kalam Mulia, 1985, hlm. 71

penyerahan barang. Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah. Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian.

Berkaitan dengan teori kepastian hukum, Mochtar Kusumaatmadja menyatakan sebagai berikut:<sup>24</sup>

“untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat, diusahakan adanya kepastian dalam pergaulan antar manusia dalam masyarakat teratur, tetapi merupakan syarat mutlak bagi suatu organisasi hidup yang melampaui batas-batas saat sekarang. Karena itulah terdapat lembaga-lembaga hukum, seperti perkawinan, hak milik dan kontrak. Tanpa kepastian hukum dan ketertiban masyarakat yang dijelmakan olehnya manusia tak mungkin mengembangkan bakat-bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal dalam masyarakat tempat ia hidup.”

Kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat dibutuhkan untuk mencapai ketertiban, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian dan ketertiban.

Perubahan-perubahan yang terjadi dalam lelang dilakukan untuk menyesuaikan dengan perkembangan masyarakat khususnya perkembangan lelang yang dinamis di tengah masyarakat, dimana pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan pelaksana lelang berupa Keputusan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang Petunjuk Teknis Lelang. Walaupun peraturan lelang

---

<sup>24</sup> Mochtar Kusumaatmadja, Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional, Majalah Padjajaran, Nomor 1, Jilid III, Bandung, 1970, hlm. 6

telah berulang kali mengalami perubahan namun muatan dasarnya tidak lepas dari *Vendu Reglement Stbl. 1908/189*, *Vendu Instructie Stbl. 1908/190* yang merupakan warisan dari colonial Belanda sehingga terkadang peraturan lelang yang dikeluarkan tidak sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau setingkat yang diatur oleh instansi terkait.

Lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdata, tetapi lelang termasuk dalam perjanjian bernama (*Nominaat*)/perjanjian khusus (*benomed*) karena mempunyai nama sendiri “lelang” yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang, yaitu dalam *Vendu Reglement*.<sup>25</sup> Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdata mengenai jual beli yang diatur dalam KUHPerdata Buku III tentang Perikatan, pasal 1319 KUHPerdata yang berbunyi: “semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”<sup>26</sup>

Jual beli diatur dalam pasal 1457 KUHPerdata yang merumuskan, “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dengan demikian, lelang merupakan suatu perjanjian jual beli karena lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya

---

<sup>25</sup> S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Op.Cit*, Hlm. 95

<sup>26</sup> Purnama Tioria Sianturi, *loc. cit*

kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.<sup>27</sup>

Terdapat 3 (tiga) jenis lelang yang berlaku di Indonesia, yaitu lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela.<sup>28</sup> Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur melalui KPKNL sudah dilakukan aturan yang berlaku. Pelaksanaan ini tidak sebatas pada ketaatan pada aturan hukum, melainkan harus menjangkau perlindungan hukum masyarakat. Dalam teori John Locke disebutkan bahwa masyarakat yang ideal adalah yang tidak melanggar hak-hak dasar manusia. Hukum yang dibuat negara adalah untuk melindungi hak-hak dasar manusia mampu mengembangkan diri pribadi, peranan, dan sumbangannya bagi kesejahteraan hidup manusia.<sup>29</sup> Plato menyebutkan negara yang baik adalah negara yang didasarkan kepada pengaturan hukum yang baik. Menurut Aristoteles, negara yang baik adalah negara yang diperintah dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum, dengan unsur, yaitu pemerintahan dilaksanakan untuk kepentingan umum. Pemerintahan dilaksanakan menurut hukum yang didasarkan pada ketentuan-ketentuan umum, bukan hukum yang dibuat secara sewenang-

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 96

<sup>28</sup> Lihat Pasal 5 PMKN 27/2016

<sup>29</sup> Bernard L. Tanya, dkk dalam Raypratama, Teori Perlindungan Hukum, <http://raypratama.blogspot.co.id/20-15/04/teori-perlindungan-hukum-html>, diakses pada tanggal 14 Maret 2019



wenang yang menyampingkan konvensi dan konstitusi. Pemerintahan berkonstitusi berarti pemerintahan yang dilaksanakan atas kehendak rakyat, bukan berupa paksaan-paksaan yang dilaksanakan pemerintahan despotic.<sup>30</sup> Dalam kaitannya dengan norma hukum, terdapat teori yang dikemukakan Hans Kelsen dan disempurnakan Hans Nawiasky. Menurutnya norma fundamental negara merupakan norma hukum tertinggi dalam suatu negara yang tidak dibentuk oleh suatu norma yang lebih tinggi lagi, sehingga ia akan menjadi tempat bergantung bagi norma hukum dibawahnya.<sup>31</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Langkah-langkah penelitian yang akan digunakan oleh penulis dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penulis akan meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar penelitian yang kemudian akan dijadikan sebagai bahan dasar analisis. Bahan-bahan hukum yang akan digunakan pada penelitian ini adalah bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, kewenangan kreditur dalam menetapkan nilai limit lelang secara sepihak dikaitkan dengan asas keadilan terhadap hak debitur sebagai pemilik objek lelang eksekusi hak tanggungan.

---

<sup>30</sup> Thahir Azhari, Negara Hukum, dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006, Hlm. 2-5

<sup>31</sup> Maria Farida Indrati S., *Ilmu Perundangan-Undangan 1, set.13*, Kanisius, Jakarta, 2013, Hlm. 44

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat normatif kualitatif yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan. Ditinjau dari sudut sifatnya, penelitian tesis ini bersifat penelitian deskriptif yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin. Data yang diperlukan dalam penelitian adalah data sekunder menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 3. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan peneliti melalui:

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut antara lain:

- 1) Bahan Hukum primer yaitu perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian adalah:
  - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - c) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
  - d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

- e) *Vendu Reglement Stb. 1908-189* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189);
  - f) *Vendu Instructie Stb. 1908-190* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190);
  - g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yang telah diganti dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,
  - h) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
  - i) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228 Tahun 2019 tentang Penilai Publik
  - j) Standar Penilaian Indonesia 366 (SPI 366) mengenai Petunjuk Teknis Penilaian Untuk Tujuan Lelang.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari:
- a) Berbagai literatur/buku-buku yang berhubungan dengan materi penelitian;
  - b) Berbagai hasil penelitian, jurnal dan artikel yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini;

- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan rujukan yang akan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari:
  - a) Kamus Istilah Hukum;
  - b) Majalah;
  - c) Tulisan melalui situd-situs internet yang dapat menunjang pemahaman terhadap materi berkenaan dengan objek penelitian;
- b. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer sebagai data tambahan yang dilakukan dengan melakukan wawancara untuk memperoleh data-data dan keterangan yang dianggap dapat memberikan informasi penting mengenai permasalahan yang diteliti, yaitu terhadap:

- 1) Kepala Seksi Informasi dan Hukum pada KPKNL Kota Bandung dan KPKNL yang terkait;
- 2) Pejabat terkait yang menangani kredit bermasalah pada lembaga perbankan.
- 3) Kantor Perusahaan Penilai Jasa Publik.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dan penulisan tesis ini adalah dengan cara:

- a. Studi dokumen

Mengumpulkan data melalui penelitian terhadap literature serta dokumen untuk mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak lain untuk mendapatkan informasi, baik dalam ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi.

b. Wawancara

Dilakukan pula teknik wawancara untuk mendapatkan data primer guna mendukung data sekunder yang diperoleh langsung dari:

- 1) Kepala Seksi Informasi dan Hukum pada KPKNL Kota Bandung dan KPKNL yang terkait;
- 2) Pejabat terkait yang menangani kredit bermasalah pada lembaga perbankan.
- 3) Kantor Perusahaan Penilai Jasa Publik

## **5. Metode Analisis Data**

Keseluruhan data yang telah diklasifikasikan kemudian dianalisis dengan analisis yuridis kualitatif, yang mana didasarkan dari norma-norma, asas-asas, pengertian yang berkaitan dengan hukum, peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum positif yang dianalisis secara kualitatif sehingga tidak menggunakan angka-angka lalu kemudian ditarik kesimpulan dari data-data tersebut.

## **6. Lokasi Penelitian**

a. Perpustakaan meliputi:

- 1) Perpustakaan Magister Kenotariatan Universitas Padjajaran di Jalan Hayam Wuruk Nomor 2;

2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Universitas Padjajaran.

b. Lembaga meliputi:

- 1) Kantor lembaga perbankan di wilayah Kota Bandung.
- 2) Kantor KPKNL Kota Bandung di Jalan Asia Afrika Nomor 114,  
GKN Gedung “N” Lantai 3, Kota Bandung.
- 3) Kantor Perusahaan Penilai Jasa Publik