

Penemuan Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang Aset Jaminan (Sebagai Akibat Kepailitan)

Desti Suryani

Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang

Destisuryani2gmail.com

Abstract

Setting Mortgage Against the Execution of Mortgage Guarantee Assets by Creditors During the Bankruptcy Process, In fact, there are still legal loopholes that can allow unlawful acts to occur, so there are still opportunities for certain parties who for their interests then commit violations of the law . Several legal loopholes related to the arrangement of execution of mortgage assets that the author can conclude from this research include, among others, the first Pmk No. 93/2010 Does Not Strictly Regulate Criteria for Public Appraisers Who Can Conduct Assessments, It Only Stipulates That Appraisals Are Conducted By Public Appraisers Registered at the Ministry of Finance and Having a Public Appraiser Permit Number That is, the assessment is already a valid appraisal result. This results in the public appraiser being able to be arbitrary in determining his assessment. The second is the absence of strict provisions or regulations in determining the results of the determination of the price (in this case the price of the land which is the object of the guarantee placed on the mortgage), for example, it cannot be lower than the price that should be (reasonable).

Keywords: Legal Discovery; Act against the law; Auction; Collateral Asset

Abstrak

Pengaturan hak tanggungan terhadap eksekusi aset jaminan hak tanggungan oleh kreditor pada saat proses kepailitan, dalam kenyataannya masih memiliki celah-celah hukum yang dapat memungkinkannya terjadinya perbuatan melawan hukum, sehingga masih ada peluang bagi pihak-pihak tertentu yang demi kepentingannya kemudian melakukan pelanggaran- pelanggaran hukum. Beberapa celah hukum terkait pengaturan eksekusi aset jaminan hak tanggungan yang dapat penulis simpulkan dari penelitian ini antara lain, yang pertama yaitu pmk no. 93/2010 tidak mengatur secara tegas mengenai kriteria penilai publik yang dapat melakukan penilaian, hanya diatur bahwa penilaian dilakukan oleh penilai publik yang terdaftar di kementerian keuangan dan memiliki nomor izin penilai publik.

Artinya, penilaian tersebut sudah merupakan hasil penilaian (appraisal) yang sah. Hal tersebut mengakibatkan penilai publik menjadi bisa sewenang-wenang dalam menentukan penilaiannya. Yang kedua yaitu tidak adanya ketentuan atau peraturan yang tegas dalam menentukan hasil penentuan harga (dalam hal ini harga tanah yang menjadi objek jaminan yang diletakkan hak tanggungan), misalnya tidak boleh lebih rendah dari harga yang seharusnya (wajar).

Kata Kunci: Penemuan Hukum; Perbuatan Melawan Hukum; Lelang; Aset Jaminan

I. Pendahuluan

Dalam kehidupan manusia tak pernah terlepas dari permasalahan perjanjian dan utang dengan risikonya masing-masing yaitu wanprestasi dan utang yang tidak terbayarkan. Mengenai hal yang disebut terakhir, yaitu utang yang tidak dibayarkan, diperlukan pengaturan yang dapat digunakan secara cepat, terbuka, dan efektif guna memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengupayakan penyelesaian secara adil. Upaya tersebut dapat dilakukan melalui hukum kepailitan. Pengertian pailit menurut pasal 1 angka 1 undang-undang nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang (uuk-pkpu) ialah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana dalam undang-undang ini. Sedangkan kurator adalah balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit di bawah pengawasan hakim pengawas.

Pemberian kredit, merupakan kegiatan pokok dari perbankan, dan sebagai salah satu fungsi intermediasi bank yaitu menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkan kembali dana tersebut. Namun risikonya juga relatif besar. Salah satu prinsip dari perbankan yaitu kepercayaan, dan supaya kepercayaan tersebut terjaga, perbankan mensyaratkan

adanya jaminan. Jaminan kebendaan pemberian kredit tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitor bila debitor cidera janji atau dinyatakan pailit, dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit bank yang bersangkutan. Namun dalam pelaksanaannya ada beberapa permasalahan yang terjadi, khususnya sering terjadinya perbuatan melawan hukum (sebagaimana diatur dalam pasal 1365 kuh perdata) yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu dalam pelaksanaan eksekusi aset jaminan hak tanggungan melalui lelang, misalnya dalam hal pelanggaran prosedur pelaksanaan lelang, serta yang sering dipermasalahkan yaitu dalam hal penentuan nilai limit objek lelang. Hal tersebut dapat terjadi karena peraturan yang ada sekarang masih memberi peluang terjadinya perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat dilihat dari masih adanya kasus terkait sengketa pelaksanaan lelang perlu ditinjau apakah peraturan terkait yaitu undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, undang-undang nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, serta peraturan menteri keuangan no. 93/pmk.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yang berlaku sekarang sudah memberikan kepastian hukum baik bagi pihak pemohon maupun

termohon lelang ataupun pihak-pihak lain yang terkait. Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: bagaimana pengaturan hak tanggungan terhadap eksekusi aset jaminan kreditor pada saat proses kepailitan, bagaimana kepastian hukum terhadap eksekusi hak tanggungan yang diduga mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

II. Metode Penelitian

Metode Pada Hakikatnya Memberikan Pedoman, Tentang Cara-Cara Seorang Ilmuwan Mempelajari, Menganalisa Dan Memahami Lingkungan-Lingkungan Yang Dihadapinya.ⁱ Sedangkan Penelitian Merupakan Suatu Sarana Pokok Dalam Pengembangan Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi. Hal Ini Disebabkan, Karena Penelitian Bertujuan Untuk Mengungkapkan Kebenaran Secara Sistematis, Metodologis, Dan Konsisten. Melalui Proses Penelitian Tersebut Diadakan Analisa Dan Konstruksi Terhadap Data Yang Telah Dikumpulkan Dan Diolah.ⁱⁱ Untuk Memperoleh Hasil Yang Maksimal, Maka Penulis Akan Memperoleh Dan Mengumpulkan Data Yang *Valid*. Adapun Metode Yang Akan Digunakan Dalam Penelitian Ini Adalah Sebagai Berikut:

1. Pendekatan Masalah

Metode Pendekatan Yang Digunakan Adalah Pendekatan Yuridis Sosiologis. Penelitian Ini Menekankan Pada Praktek Di Lapangan Dikaitkan Dengan Aspek Hukum Atau Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Yang Berkenaan Dengan Objek Penelitian Yang Dibahas Dan Melihat Norma-Norma Hukum Yang Berlaku Kemudian Dihubungkan Dengan Kenyataan Atau Fakta Yang Terdapat Dalam Masyarakat.

2. Sifat Penelitian

Penelitian Ini Bersifat Deskriptif, Artinya Penelitian Ini Menggambarkan Pelaksanaan Lelang. Penelitian Ini Dimaksudkan Untuk Menggambarkan Keadaan Yang Sebenarnya Dan Menganalisis Fakta-Fakta Yang Secara Sistematis, Faktual, Dan Akurat Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

3. Jenis Dan Sumber Data

a) Jenis Data

Jenis Data Dalam Penelitian Ini Adalah Data Primer Dan Data Sekunder.

1) Data Primer

Data Primer Yaitu Data Yang Diperoleh Langsung Dari Lapangan Yang Berhubungan Dengan Apa Yang Diteliti. Data Tersebut Didapatkan Melalui Wawancara Langsung Dengan Para Pihak Baik Penggugat Maupun Tergugat, Serta Hakim Dan Panitera Yang Menangani Kasus Ini. Kemudian Dilakukan Pencatatan Dan Pengolahan Data Dari Hasil Wawancara Tersebut.

2) Data Sekunder

Data Sekunder Yaitu Data Yang Memberikan Penjelasan Mengenai Bahan Hukum Primer Dan Dapat Membantu Menganalisis Serta Memahami Bahan Hukum Primer Yang Terdiri Dari Peraturan Dan Ketentuan, Antara Lain:

- a) Bahan Hukum Primer, Yaitu Bahan-Bahan Hukum Yang Mengikat, Yang Terdiri Dari:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Undang-Undang Nomor 37 Tahun

2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

d. Undang-Undang 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

b) Bahan Hukum Sekunder, Yakni Yang Memberi Penjelasan Mengenai Bahan Hukum Primer, Seperti:

a. Berbagai Buku Yang Membahas Mengenai Hukum Kepailitan;

b. Berbagai Hasil Penelitian Mengenai Hukum Kepailitan;

c) Bahan Hukum Tersier, Yakni Bahan Yang Memberikan Petunjuk Dan Penunjang Maupun Penjelasan Terhadap Bahan Hukum Primer Dan Sekunder, Yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia (Kbbi), Kamus Hukum, Dan Ensiklopedia.

b) Sumber Data

1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan merupakan Penelitian Yang Dilakukan Dengan Pihak Yang Berkaitan Dengan Objek Penelitian, Yang Dapat Diperoleh Langsung Di Lapangan Dengan Tujuan Untuk Memperoleh Data Yang Relevan Dengan Masalah Penelitian. Sumber Data Dalam Penelitian Ini Diperoleh Langsung Dari Penelitian Lapangan Dengan Sejumlah Narasumber Yang Mengetahui Perihal Objek Penelitian.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam Penelitian Ini Diperlukan Jenis Sumber Data Yang Berasal Dari Literatur-Literatur Yang Berhubungan Dengan Penelitian. Oleh Karena Itu Sumber Data Pada Penelitian Ini Berasal Dari Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) Diperoleh

Melalui Penelitian Kepustakaan, Yaitu Dengan Cara Meneliti Bahan Pustaka Atau Yang Disebut Dengan Data Sekunder.

III. Pembahasan

Secara garis besar dikenal dua macam bentuk jaminan yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Namun, jaminan yang paling disukai oleh bank yaitu jaminan kebendaan. Pemberian jaminan kebendaan selalu menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang (si pemberi jaminan) dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban (pembayaran utang) seorang debitor, sedangkan jaminan perorangan merupakan suatu perjanjian antara si pemberi piutang (kreditor) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitor). Salah satu jaminan kebendaan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu jaminan tanah yang diletakkan hak tanggungan. Sejak diberlakukannya undang-undang hak tanggungan tanggal 9 april 1996, terhadap tanah-tanah yang akan dijadikan jaminan kredit setelah tanggal 9 april 1996 tunduk pada ketentuan undang-undang hak tanggungan. Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Oleh karenanya kelahiran dan keberadaannya ditentukan

oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Lebih lanjut, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan, salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji. Dalam hal debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Sedangkan dalam hal jaminan perorangan, si penanggung atau penjamin memiliki hak istimewa dalam hubungan dengan kewajibannya terhadap kreditor. Penjamin diberikan kebebasan untuk mempertahankan atau melepaskan hak istimewanya tersebut. Penjamin sebagai pihak yang memberikan jaminan merupakan pihak yang dapat langsung diminta apabila debitur tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya. Bila debitur utama tidak mampu memenuhi kewajibannya atau dengan kata lain gagal membayar utangnya kepada kreditor dan telah melepaskan hak istimewanya, maka penanggung wajib membayar seluruh utang debitur utama dan mengakibatkan seluruh aset atau harta kekayaan penanggung menjadi jaminan pelunasan utang debitur. Namun, dalam hal si debitur berada di dalam keadaan pailit, si penanggung tetap tidak dapat menuntut

supaya benda-benda si debitur lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya.

Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya. Sedangkan kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitur pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitur pailit tersebut secara proporsional (*prorate parte*) dan sesuai dengan struktur kreditor.

Sebagai akibat hukum dari putusan pailit tersebut dapat dilakukan eksekusi. Mengenai cara pelaksanaan eksekusi, secara khusus melalui lelang, diatur oleh peraturan menteri keuangan no. 93 tahun 2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang ("permenkeu no. 93/2010"). Berdasarkan kepmenkeu no. 450/2002 jo. Pasal 4 keputusan direktorat jenderal piutang dan lelang negara no. 35/pl/2002 ("kep. Djpln"), pada prinsipnya lelang dilaksanakan dalam wilayah kerja kantor lelang tempat barang berada. Dengan demikian patokan menentukan kompetensi relatif pelaksanaan lelang, didasarkan pada tempat barang berada atau terletak (*forum rei sitae*). Oleh

karenanya, permohonan lelang harus diajukan kepada kepala kantor lelang tempat di mana barang yang hendak dilelang berada atau terletak. Adapun yang dapat membatalkan hanya terbatas pada lembaga-lembaga tertentu, sebagai berikut:

1. Oleh superintenden secara hirarkis secara hirarkis seperti ditegaskan dalam pasal 1 angka 7 kepmenkeu no. 450/2002, yaitu superintenden bertindak sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh menteri keuangan untuk mengawasi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang/kantor lelang. Oleh karenanya, apabila terjadi pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, superintenden sebagai pengawas lelang, baik secara *ex officio* maupun atas permintaan dari pihak yang berkepentingan dapat membatalkan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Oleh pengadilan secara institusional, yang paling tepat dan paling berwenang membatalkan pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, sesuai dengan fungsi institusionalnya sebagai kekuasaan yudikatif yang dilimpahkan konstitusi kepadanya. Sehubungan dengan itu, apabila pihak yang berkepentingan berpendapat pelaksanaan lelang yang dilakukan pejabat lelang/kantor lelang tidak sesuai dengan ketentuan yang

berlaku, dapat mengajukan gugatan pembatalan kepada pengadilan negeri.

Adapun dasar hukum dalil gugatan pembatalan tersebut yaitu bertitik tolak dari perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan wewenang berdasarkan pasal 1365 kuh perdata. Alasan diajukannya gugatan ke pengadilan negeri dan bukan ke pengadilan tata usaha negara karena risalah lelang yang berisi pelaksanaan penjualan lelang diperoleh penjual dari pengadilan negeri, sehingga tindakan yang dilakukannya berada di lingkungan bidang hukum perdata.

Pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam permenkeu no. 93/2010 serta peraturan perundang-undangan terkait, sepanjang memenuhi unsur-unsur dalam pasal 1365 kuh perdata, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 kuh perdata tidak memberikan perumusan pengertian perbuatan melawan hukum, melainkan hanya mengatur apabila seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada pengadilan.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa meskipun ada peraturan yang mengatur kemungkinan penundaan dan pembatalan pelaksanaan lelang, pada prinsipnya terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Akan tetapi dalam kondisi tertentu lelang

dapat dibatalkan dalam hal adanya putusan atau penetapan pengadilan yang membatalkan lelang dengan alasan adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak. Beberapa contoh kasus terkait pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku, yang dilakukan dalam proses pelaksanaan lelang.

Sehubungan dengan penjelasan di atas, penelitian ini mengangkat studi kasus atas putusan pengadilan negeri aceh no. 999/pdt.g/2018/ pn. Adapun perkara ini berawal dari pt. Pelangi (yang mana diwakili oleh ades selaku direktornya) meminjam sejumlah uang ("utang") dari bank berlian pada tahun 2016 melalui beberapa akta perjanjian kredit. Untuk menjamin pembayaran/pelunasan utang tersebut, pt. Pelangi bersama-sama dengan alam, semesta, hijau, indah (yang mana masing-masing namanya tertera sebagai pemilik tanah dan bersedia menjadi penjamin), menjaminkan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan yang dibebankan dengan hak tanggungan. Salah satu sertifikat hak tanggungan atas nama pt. Pelangi (debitor) sebagaimana sertifikat hak guna bangunan atas tanah yang terletak di banjarmasin, kalimantan selatan, sedangkan dua sertifikat hak tanggungan lainnya atas tanah hak milik atas nama alam, semesta, hijau, indah (dalam hal ini yaitu para penjamin).

Bahwa berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati antara bank berlian dengan debitor, telah diatur mengenai

keadaan kelalaian/pelanggaran secara spesifik, yang dengan tegas menyatakan bahwa kepailitan merupakan salah satu peristiwa yang dikategorikan sebagai suatu kejadian kelalaian/pelanggaran terhadap perjanjian. Selain mengenai diaturnya secara spesifik keadaan-keadaan yang dapat dikategorikan sebagai kelalaian/pelanggaran, perjanjian kredit tersebut juga telah mengatur mengenai akibat-akibat hukum yang timbul apabila pt. Pelangi dalam keadaan kelalaian/pelanggaran, termasuk yaitu timbulnya hak bank permata untuk melakukan penagihan secara seketiga dan sekaligus.

Pada tanggal 7 april 2017 pt. Pelangi dinyatakan pailit berdasarkan permohonan yang diajukan oleh ogs dan sng dengan putusan pengadilan niaga pada pengadilan negeri aceh no. 16/pailit/2017/pn.niaga.ach. Dan telah mengangkat saudari siti selaku kurator.

Akibat hukum yang timbul dengan pt. Pelangi dinyatakan pailit sebagaimana telah diterangkan di atas ialah bank berlian berhak untuk menagih utang secara seketika dan sekaligus. Namun, baik pt. Pelangi (debitor pailit) maupun penjaminnya ternyata tetap tidak melaksanakan kewajiban membayar utangnya secara seketika dan sekaligus.

Oleh karena setelah ditagih pt. Pelangi tidak membayar juga utangnya, bank berlian kemudian memutuskan

melaksanakan atas tanah yang dijaminkan/telah dibebankan hak tanggungan sebagaimana diterangkan sebelumnya di atas untuk mendapatkan pelunasan atas utang, hal ini sesuai dengan pasal 6 uu hak tanggungan.

Setelah dipenuhinya berbagai persyaratan lelang, lelang dilaksanakan pada tanggal 24 juni 2017 bertempat di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang aceh dan dilakukan di bawah arahan kurator. Lelang atas tanah tersebut akhirnya dimenangkan oleh pt. Tlmi.

Setelah lelang selesai dilaksanakan, nhm (selaku pribadi dan selaku direktur utama pt. Pelangi (dalam pailit), alam, semesta, hijau, indah ("nhm cs.") Kemudian pada tanggal 24 november 2017 nhm cs mengajukan gugatan di pengadilan negeri aceh yang terdaftar dengan nomor 480/pdt.g/2017/pn..pst. Adapun yang menjadi pokok gugatan nhm cs. ialah menyatakan lelang atas objek hak tanggungan yang dilakukan pada tanggal 24 juni 2010 tersebut tidak sah dengan alasan:

A. Objek hak tanggungan yang dilelang bukanlah boedel pailit pt. Pelangi sehingga belum boleh untuk dilelang;

B. Pelaksanaan lelang seharusnya dilakukan di pengadilan negeri banjarmasin dan bukan di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang aceh;

C. Belum adanya kelalaian dari alam, semesta, hijau, indah sebagai penjamin;

D. Bank berlian maupun kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang aceh tidak melakukan pengumuman pelaksanaan lelang;

E. Penunjukkan mamw sebagai penilai publik dan hasil penilaiannya tidak benar;

F. Bank beerlian mempersulit nhm cs. Untuk mengetahui laporan appraisal yang dibuat oleh mamw.

Bahwa atas gugatan tersebut, bank berlian melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban dan pembuktian yang pada pokoknya:

A. Tanah atau objek hak tanggungan yang dilelang memang bukanlah boedel pailit, dan lelang atas tanah dilaksanakan oleh bank berlian dalam posisinya selaku kreditur pemegang jaminan hak tanggungan yang dijamin selaku kreditur separatis.

B. Pelaksanaan lelang di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang aceh pada tanggal 24 juni 2017 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah mendapatkan persetujuan dari kementerian keuangan.

C. Alam, semesta, hijau, indah sebagai penjamin telah memberikan hak kebendaan jaminan atas tanah, yang dijaminkan berdasarkan sertifikat hak tanggungan nomor : 74/02 tertanggal 28

januari 2015 yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kotamadya banjarmasin jo. Akta pemberian hak tanggungan nomor : 9/3/apht/mtl/2015 tanggal 17 januari 2015 yang dibuat dihadapan lk, pejabat pembuat akta tanah di kotamadya banjarmasin;

D. Selain itu nhm cs. Telah salah dalam mengajukan gugatan karena meskipun mempermasalahkan laporan appraisal, ternyata penilai yang melakukan appraisal tidak diikutsertakan dalam perkara ini.

E. Tuduhan bank berlisn mempersulit nhm cs. Untuk mengetahui laporan appraisal yang dibuat oleh mamw harus dibuktikan, dan selama jalannya persidangan acara pembuktian, nhm cs. Tidak pernah dapat membuktikan hal tersebut.

Para penggugat menarik tergugat ii dalam perkara ini karena menurut para penggugat, dengan dikeluarkannya surat pemberitahuan mengenai masa insolvensi oleh tergugat ii, sehingga tergugat i kemudian melaksanakan lelang terhadap aset jaminan milik para penggugat. Sehubungan dengan hal tersebut, tergugat ii membantah dalil-dalil yang diajukan oleh para penggugat terkait terjadinya pelaksanaan lelang, karena menurutnya proses penjualan aset tersebut merupakan proses penjualan yang dilakukan oleh kreditor, dan surat yang dibuat oleh tergugat ii perihal pemberitahuan masa insolvensi

memang sudah merupakan kewajiban dari tergugat ii.

Para penggugat juga mengajukan gugatan terhadap tergugat iii dan tergugat iv sebagai pelaksana lelang, karena menurut para penggugat pelaksanaan lelang seharusnya dilakukan di dalam wilayah dimana objek lelang berada, tetapi yang terjadi adalah pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh kpknl yang sebenarnya tidak berwenang dan juga di tempat diluar objek lelang berada, sehingga pelaksanaan lelang tersebut tidak sah atau tidak sesuai prosedur yang seharusnya. Kemudian, tergugat iii dan tergugat iv yang diwakili oleh kuasa hukum yang sama mengajukan permohonan untuk dikeluarkan sebagai pihak terkait sengketa pelaksanaan lelang sehubungan dengan surat pernyataan yang telah dibuat antara tergugat i dengan tergugat iii dan tergugat iv yang menyatakan bahwa tergugat i bertanggung jawab serta membebaskan tergugat iii dan tergugat iv apabila di kemudian hari terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana. Namun tergugat iii dan tergugat iv juga membantah dalil yang diajukan oleh para penggugat karena pelaksanaan lelang oleh tergugat iv telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya, para penggugat juga mengajukan gugatan terhadap tergugat v sebagai pembeli objek lelang karena menurut para penggugat seharusnya tergugat v tidak ikut serta dalam pelaksanaan lelang yang tidak sah.

Menanggapi gugatan para penggugat, tergugat v mengajukan eksepsi kurang pihak sehubungan dengan tidak diikutsertakannya penilai publik yang melakukan appraisal terhadap aset-aset jaminan milik debitor, serta mempertanyakan kapasitas nhm sebagai penggugat yang mengajukan gugatan bertindak untuk dan atas nama pt. Pelangi yang saat ini sedang dalam keadaan pailit. Kemudian, sehubungan dengan keikutsertaannya dalam lelang tersebut, menurut tergugat v, pelaksanaan lelang tersebut dilakukan oleh instansi pemerintah resmi serta mereka telah memenuhi persyaratan keikutsertaan lelang, sampai akhirnya mereka dinyatakan sebagai pemenang lelang. Sehingga dalam keikutsertaannya dalam lelang tersebut, sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Analisis

Majelis hakim dalam perkara nomor 999/pdt.g/2018/pn.ach. Mengeluarkan putusan bahwa gugatan para penggugat tidak dapat diterima atas pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang dilakukan pada tanggal 24 juni 2015, yang oleh para penggugat dianggap menimbulkan kerugian pada pihak para penggugat.

Dalam hal gugatan para penggugat konpensi adalah gugatan perbuatan melawan hukum dengan ganti rugi, sehingga dengan demikian permohonan provisi para penggugat konpensi mengenai

memerintahkan tergugat-tergugat konpensi atau pihak-pihak lain yang mendapat hak atau kuasa daripadanya untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum; sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau pasti terhadap tanah berikut bangunan sengketa sebagaimana telah dijelaskan dalam kasus posisi di atas, majelis hakim menolak tuntutan provisi para penggugat konpensi karena tidak bersifat urgen dan mendesak (tidak memenuhi ketentuan sema no. 4 tahun 2000).

Selanjutnya pertimbangan majelis hakim terhadap eksepsi-eksepsi dari pihak tergugat, yaitu sebagai berikut.

Sehubungan dengan eksepsi yang diajukan oleh tergugat i konpensi dan tergugat v konpensi, dimana para penggugat tidak mengikutsertakan penilai independen sebagai pihak dalam perkara a quo, sementara para penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa kerugian para penggugat disebabkan tindakan tergugat i yang menggunakan hasil penilaian independen yang dilakukan oleh penilai publik moch. Arief m.w., s.e. dalam menilai aset-aset para penggugat. Kemudian, majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa untuk mengetahui terjadinya perbedaan penilaian yang dilakukan oleh penilai publik terhadap aset para penggugat tersebut penilaiannya wajar atau tidak, harus dilihat apakah dalam melakukan penilaian, penilai publik

tersebut, apakah sudah berdasarkan standar penilaian indonesia (spi) yang merupakan pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh penilai publik (sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 10 peraturan menteri keuangan no. 125/pmk.01/2008) dalam melakukan penilaiannya. Hal ini dapat dilihat dari kertas kerja penilai publik yang bersangkutan tersebut, dan dari kertas kerja tersebutlah baru dapat dilihat apakah cara melakukan penilaiannya sudah sesuai atau tidak sesuai dengan peraturan menteri keuangan no. 125/pmk.01/2008. Lebih lanjut, majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa untuk menentukan wajar atau tidak laporan penilaian penilai publik tersebut, maka yang bersangkutan harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini untuk mempertanggung jawabkan hasil penilaiannya tersebut dan apakah penilaiannya sudah sesuai dengan ketentuan dalam peraturan menteri keuangan no. 125/pmk.01/2008, sehingga nantinya dapat diketahui apakah laporan penilaiannya wajar atau tidak, sehingga sengketa yang dipersoalkan dalam perkara a quo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Oleh karenanya, sebagaimana dipertimbangkan tersebut di atas bahwa penilai publik harus dijadikan pihak untuk mempertanggung jawabkan penilaiannya sedangkan dalam perkara ini ia tidak dijadikan pihak, maka gugatan para penggugat menjadi kurang pihak sehingga eksepsi tergugat i konpensi dan tergugat v

konpensi tentang gugatan para penggugat konpensi kurang pihak beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Selanjutnya, bahwa oleh karena eksepsi tergugat i konpensi dan tergugat v konpensi yang menyatakan gugatan para penggugat konpensi kurang pihak dikabulkan, maka eksepsi tergugat-tergugat konpensi lainnya tidak dipertimbangkan lagi.

Sehubungan dengan penjelasan di atas, terhadap perjanjian kredit yang dibuat antara nhm cs. Dengan bank berlian, nhm mengadakan perjanjian kredit dengan bank berlian dalam kapasitasnya sebagai direktur utama pt. Pelangi dan juga sebagai penjamin perorangan atau borgtocht. Namun, terhadap penjaminan atau penanggungan perorangan tersebut tidak dibuat dalam perjanjian penjaminan tersendiri.

Pada prinsipnya penjamin sebagai pihak yang memberikan jaminan merupakan pihak yang dapat langsung diminta apabila debitor tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya. Namun, apabila dikaitkan dengan perkara antara nhm cs. Dengan bank berlian disini, si penjamin perorangan (dalam hal ini nhm) tidak menyatakan secara tegas mengenai apakah dia melepaskan atau tidak hak istimewa, serta terkait penjaminannya tidak dibuat dalam perjanjian penjaminan tersendiri, sehingga dapat diasumsikan bahwa dalam hal penjaminan terhadap perjanjian kredit tersebut, nhm tidak melepaskan hak

istimewanya sebagai penjamin perorangan atau borgtocht. Oleh karenanya, apabila suatu saat si debitor dalam keadaan cidera janji, maka berlaku prinsip-prinsip jaminan sebagaimana diatur dalam pasal 1131 kuh perdata jo. Pasal 1832 kuh perdata.

Tetapi pasal 1832 ayat 4 kuh perdata menentukan bahwa dalam hal si debitor berada didalam keadaan pailit, si penanggung atau penjamin tidak dapat menuntut supaya benda-benda si debitor lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya. Artinya, meskipun si penanggung tidak melepaskan hak istimewa, dalam hal si debitor dinyatakan pailit, maka si penanggung tetap tidak dapat menuntut supaya aset-aset debitor dijual atau disita terlebih dahulu. Oleh karenanya, apabila si debitor dinyatakan pailit, maka kreditor dapat langsung minta pelunasan utang debitor kepada si penjamin, tetapi harus diluar kepailitan. Dalam hal si penjamin telah membayar pelunasan utang debitor pailit yang menjadi tanggungannya, si penanggung mempunyai hak untuk mendaftarkan diri sebagai kreditor kepada kurator untuk jumlah utang yang dia tanggung.

Selanjutnya, dalam perkara ini aset jaminan yang dijaminakan bersifat separatis khusus yaitu aset jaminan dalam bentuk jaminan hak tanggungan. Dalam hal si debitor dinyatakan pailit, aset atau objek hak tanggungan yang dijaminakan atas nama diri

si penjamin perorangan tersebut bukan merupakan boedel pailit, kecuali untuk sertifikat hak tanggungan atas debitor pailit. Dengan kata lain, jaminan hak tanggungan atas nama debitor pailit termasuk atau merupakan harta pailit atau boedel pailit. Tetapi meskipun termasuk dalam boedel pailit, hal tersebut tidak menghilangkan hak separatis dari kreditor pemegang jaminan hak tanggungan, hanya saja demi hukum terkena "stay" selama 90 hari untuk kemudian dapat dieksekusi oleh kreditor pemegang jaminan hak tanggungan. Oleh karenanya, dalam perkara ini, pada saat debitor dinyatakan pailit dan telah diputus pailit, maka terhadap jaminan hak tanggungan atas nama si penjamin perorangan, bank berlian sebagai kreditor pemegang hak jaminan hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan negeri. Pada dasarnya kreditor pemegang jaminan hak tanggungan tingkat pertama, terhadap objek jaminan hak tanggungan atas nama pribadi si penjamin, kreditor mempunyai 3 pilihan, yaitu (i) dia dapat langsung mengajukan permohonan ke kantor lelang (parate eksekusi), atau (ii) dia dapat minta fiat eksekusi dari pengadilan, atau (iii) dapat mengeksekusi jaminan tersebut atas dasar konsensus antara si kreditor dengan si penanggung (tapi harus ada pengumuman di surat kabar).

Adapun pengaturan mengenai eksekusi aset jaminan milik debitor pailit

tersebut mengacu pada dua undang-undang yang terkait yaitu, uu hak tanggungan dan uu no. 37/2004. Namun sampai saat ini masih ada penafsiran yang kurang tepat terhadap pemberlakuan ketentuan kepailitan terhadap objek jaminan hak tanggungan, bahwa ketentuan mengenai eksekusi objek jaminan akibat dari kepailitan tidak konsisten terhadap pengaturan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam uu hak tanggungan.

Sehubungan dengan hal tersebut, di satu pihak uu hak tanggungan mengatur sebagaimana ditentukan dalam pasal 20 uu hak tanggungan, yaitu bahwa terhadap objek hak tanggungan yang bukan milik debitur pailit sehingga objek hak tanggungan tidak termasuk harta pailit debitur pailit, maka kreditor pemegang hak tanggungan dapat langsung mengeksekusi objek hak tanggungan. Hal mana juga secara tegas diatur dalam pasal 8.1.5 perjanjian kredit antara bank berlian dengan nhm cs., yaitu bahwa bilamana debitur dan/atau penjamin dan/atau pemilik oleh instansi yang berwenang dinyatakan berada dalam keadaan pailit sehingga kemudian debitur lalai dan/atau tidak melaksanakan kewajiban pembayaran jumlah terhutang yang telah ditentukan tepat pada waktunya dan/atau melanggar ketentuan, maka berdasarkan pasal 8.2 perjanjian kredit, terhadap semua dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh

debitur berdasarkan perjanjian menjadi dapat ditagih pembayarannya dengan seketika dan secara sekaligus oleh bank tanpa perlu peringatan atau teguran berupa apapun dan dari manapun juga. Pengecualian terhadap aset jaminan hak tanggungan yang termasuk boedel pailit, sebagaimana dijelaskan di atas, hal tersebut tidak menghilangkan hak separatis dari kreditor pemegang jaminan hak tanggungan, hanya saja hak eksekusinya demi hukum terkena "stay" selama 90 hari untuk kemudian dapat dieksekusi oleh kreditor pemegang jaminan hak tanggungan setelah lewat 90 hari sampai dengan 2 bulan sejak insolvensi terangkat.

Lebih lanjut, sehubungan dengan adanya kepailitan, pasal 55 uu no. 37/2004 mengatur bahwa setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Tetapi kemudian pasal 56 uu no. 37/2004 bukannya tidak konsisten terhadap pengaturan sebagaimana pasal 55 uu no. 37/2004 atau bahkan menghilangkan hak privilege dari kreditor pemegang jaminan hak tanggungan, hanya saja pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan tersebut ditangguhkan untuk sementara waktu (selama 90 hari sejak masa insolvensi). Dengan kata lain, hak eksekusinya demi hukum/otomatis terkena "stay" penangguhan selama maksimal 90

hari terhitung sejak putusan pailit oleh majelis hakim pengadilan niaga. Artinya hak untuk mengeksekusi objek hak tanggungan ditangguhkan/tidak dapat dilaksanakan untuk paling lama selama 90 hari. Setelah 90 hari lewat maka secara otomatis hak untuk mengeksekusi objek hak tanggungan dapat dilaksanakan. Tetapi apabila kreditor pemegang hak tanggungan ingin mengeksekusi objek hak tanggungan sebelum 90 hari lewat maka kreditor pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonan ke kurator dan seterusnya.¹⁴

Adapun penangguhan yang dimaksud dalam ketentuan ini bertujuan, antara lain: (i) untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian; atau (ii) untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit; atau (iii) untuk memungkinkan kurator melaksanakan tugasnya secara optimal. Selain itu, dengan adanya penangguhan ini juga dimaksudkan memberikan perlindungan yang wajar untuk melindungi kepentingan kreditor atau pihak ketiga yang haknya ditangguhkan, dimana dengan pengalihan harta yang bersangkutan, hak kebendaan tersebut dianggap berakhir demi hukum.

Selanjutnya, berdasarkan pasal 178 uu no. 37/2004, jangka waktu hak bagi kreditor pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan eksekusi sendiri objek hak tanggungan adalah sejak “stay” atau penangguhan terangkat sampai 2 bulan

setelah harta pailit dalam keadaan insolvent. Artinya, sebelum 2 bulan setelah harta pailit menjadi insolvent berakhir, kreditor pemegang hak tanggungan harus sudah mulai dengan tindakan eksekusi objek hak tanggungan, tidak perlu eksekusi tersebut telah selesai. Yang penting tindakan eksekusi sudah dimulai, misalnya kreditor pemegang hak tanggungan telah mengajukan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan yang berjudul “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa” kepada ketua pengadilan niaga yang berwenang dengan menerima tanda bukti pendaftaran dan kuitansi pembayaran permohonan sebelum 2 bulan lewat, setelah harta pailit menjadi insolvent, hal tersebut sudah cukup.

Dalam pelaksanaan lelang aset debitor yang masuk dalam objek jaminan perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum, biasanya dalam praktek terjadi karena pihak debitor berpendapat antara lain:

1. Harta debitor bukan merupakan objek yang dapat dilelang.

Dalam hal debitor dinyatakan pailit, harta tertentu yang dimiliki oleh debitor tidak termasuk dalam boedel pailit yang dapat dilelang karena merupakan aset jaminan hak tanggungan.

Terhadap pendapat debitor yang demikian, menurut penulis tidak menjadi alasan pelaksanaan lelang tidak dapat

dilaksanakan karena dasar kreditor dalam melaksanakan lelang bukan karena aset jaminan hak tanggungan termasuk dalam boedel pailit tetapi karena merupakan aset jaminan hak tanggungan yang memang dapat dimohonkan lelang.

2. Pelaksanaan lelang tidak dilakukan di dalam wilayah kerja kpknl atau yang berwenang.

Dalam perkara ini, nhm cs. Dalam gugatannya mendalilkan bahwa tempat pelaksanaan lelang seharusnya dilakukan di wilayah tempat barang lelang berada. Hal mana sebagaimana diatur dalam pasal 19 permenkeu 93/2010 yang menentukan bahwa tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja kpknl atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas ii tempat barang berada. Oleh karenanya, para penggugat (dalam hal ini si debitor pailit, yaitu nhm cs.) Berpendapat bahwa kerugian yang mereka alami disebabkan karena tetap dilaksanakannya lelang yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Kemudian, tergugat iii dan tergugat iv membantah dalil para penggugat (dalam hal ini nhm cs.), dengan alasan bahwa terhadap penentuan tempat pelaksanaan lelang permenkeu no. 40/2006 mengatur pengecualiannya, yaitu hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Tetapi, sehubungan dengan bantahan tersebut, pasal 20 ayat (3) permenkeu no. 93/2010 mengatur bahwa:

Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja kpknl atau di luar wilayah jabatan pejabat lelang kelas ii, diajukan oleh penjual kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan syarat sebagian barang harus berada di dalam wilayah kerja kpknl/pejabat lelang kelas ii tempat lelang yang dikehendaki.

Pasal tersebut mensyaratkan bahwa persetujuan yang diberikan oleh superintenden tersebut dapat dikeluarkan apabila ada sebagian barang yang berada di dalam wilayah kerja kpknl/pejabat lelang kelas ii tempat lelang yang dikehendaki. Namun, dalam perkara ini, tidak ada satu pun objek lelang tersebut yang berada di dalam wilayah kantor lelang yang melaksanakan lelang tersebut. Oleh karenanya, menurut penulis, dengan demikian persetujuan yang dikeluarkan oleh superintenden tersebut dapat diindikasikan tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undangketentuan yang berlaku.

3. Adanya kerugian yang dialami debitor pailit yang disebabkan adanya kesalahan dalam penentuan nilai limit objek lelang.

Dalam gugatannya, para penggugat (debitor pailit) berpendapat bahwa ada

kejanggalan dalam proses penentuan harga limit atau nilai aset, yang mana terdapat perbedaan yang cukup signifikan antara nilai aset yang ditaksir pada tahun 2008 dengan nilai aset yang ditaksir pada tahun 2010 oleh penilai publik yang sama. Yang kemudian berdasarkan nilai limit yang ditentukan oleh bank (kreditor) atas penilaian dari penilai publik tersebut, debitor pailit mengalami kerugian, karena diharapkan dari hasil lelang

Tersebut (apabila didasarkan pada nilai aset awal yang pernah ditaksir), kelebihan hasil lelang dapat dimasukkan ke dalam harta pailit.

Dalam hal terbukti dari fakta yang diperoleh dalam persidangan bahwa memang ada kesalahan atau penyelewengan dalam sistem penilaian dalam penentuan nilai limit tersebut, hal ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan bertentangan dengan hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Lebih lanjut, menurut penulis, dalam hal perlu dibuktikan mengenai proses penilaian aset tersebut apakah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau apakah penentuan nilai limit tersebut wajar atau tidak, selain dapat menggunakan penilai (appraisal) lain yang kemudian dapat digunakan sebagai bahan pembandingan, bisa juga dengan melakukan riset pada instansi terkait, misalnya karena dalam perkara ini objek lelang adalah tanah, mengenai nilainya dapat ditanyakan pada kantor pertanahan.

Namun, selama penilaian tersebut dilakukan oleh penilai publik yang telah memiliki izin dari instansi yang berwenang, hasil penilaian (appraisal) itu merupakan hasil nilai objek yang sah. Akan tetapi apabila di kemudian hari jika memang si debitor dapat membuktikan bahwa ada persengkokolan antara penilai/penaksir dengan penjual dalam memanipulasi nilai objek, hal ini dapat digugat oleh debitor.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, seharusnya pelaksanaan lelang dari aset jaminan debitor tersebut tidak dapat dilaksanakan jika unsur perbuatan melawan hukum terbukti dalam proses pelaksanaan lelang.

IV. Kesimpulan

Dari Keseluruhan Pembahasan Yang Telah Diuraikan Dihubungkan Dengan Pokok Permasalahan Yang Telah Dirumuskan, Maka Penulis Memberikan 2 (Dua) Kesimpulan, Sebagai Berikut:

1. Pengaturan Hak Tanggungan Terhadap Eksekusi Aset Jaminan Hak Tanggungan Oleh Kreditor Pada Saat Proses Kepailitan, Dalam Kenyataannya Masih Memiliki Celah-Celah Hukum Yang Dapat Memungkinkannya Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum, Sehingga Masih Ada Peluang Bagi Pihak-Pihak Tertentu Yang Demi Kepentinganannya Kemudian Melakukan Pelanggaran- Pelanggaran Hukum. Beberapa Celah Hukum Terkait Pengaturan Eksekusi Aset Jaminan Hak Tanggungan Yang Dapat Penulis Simpulkan Dari Penelitian Ini Antara Lain, Yang Pertama Yaitu Pmk No. 93/2010 Tidak Mengatur Secara Tegas Mengenai Kriteria Penilai Publik Yang Dapat Melakukan Penilaian, Hanya Diatur Bahwa Penilaian Dilakukan Oleh Penilai Publik Yang Terdaftar Di Kementerian Keuangan Dan

Memiliki Nomor Izin Penilai Publik. Artinya, Penilaian Tersebut Sudah Merupakan Hasil Penilaian (Appraisal) Yang Sah. Hal Tersebut Mengakibatkan Penilai Publik Menjadi Bisa Sewenang-Wenang Dalam Menentukan Penilaiannya. Yang Kedua Yaitu Tidak Adanya Ketentuan Atau Peraturan Yang Tegas Dalam Menentukan Hasil Penentuan Harga (Dalam Hal Ini Harga Tanah Yang Menjadi Objek Jaminan Yang Diletakkan Hak Tanggungan), Misalnya Tidak Boleh Lebih Rendah Dari Harga Yang Seharusnya (Wajar).

2. Kepastian Hukum Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Yang Diduga Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

Peraturan Yang Ada Sekarang, Khususnya Terkait Proses Lelang Aset Jaminan, Masih Belum Dapat Memberikan Perlindungan Dan Kepastian Hukum, Karena Dalam Kenyataannya Terhadap Pelaksanaan Lelang Aset Jaminan Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum Baik Itu Dalam Hal Melanggar Prosedur Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku, Atau Ahmad Yani dan Gunawan

Widjaja, 2002, *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada)

M.A. Moegni Djojodirdjo, 1979 *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita)

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. (Jakarta: Prenada Media)

R. Soebekti. 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia (termasuk Hak Tanggungan)*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti)

Segala Macam Manipulasi Data Yang Dapat Mempengaruhi Berjalannya Proses Lelang Aset Jaminan, Seharusnya Lelang Tersebut Tidak Dapat Dilaksanakan.

Dalam Pelaksanaan Lelang Aset Jaminan Baik Dalam Hal Cidera Janji Maupun Dalam Hal Kepailitan, Khususnya Dalam Proses Lelang, Harus Dilandasi Itikad Baik Dari Semua Pihak Sehingga Memberikan Perlindungan Dan Kepastian Hukum Baik Bagi Pihak Kreditor Maupun Debitor, Baik Bagi Pemohon Lelang Maupun Termohon Lelang, Dan Setiap Aparat Penegak Hukum, Instansi Pemerintah Dan Pihak Lain Yang Terkait Dengan Eksekusi Lelang Aset Jaminan Harus Dapat Melihat Setiap Perbuatan Melawan Hukum

Yang Melanggar Prosedur Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku, Dan Segala Macam Manipulasi Data Yang Dapat Mempengaruhi Berjalannya Proses Lelang Aset Jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

Soekanto, Soerjono, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UII Press

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada)

Subhan, Hadi. 2008, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. (Jakarta: Kencana)

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

<http://lib.ui.ac.id/naskahringkas/2015-08/S44515-Hutajulu> diakses pada tanggal 4 Oktober 2018 Pukul 9.00 WIB.