

BAB II

**TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN
KREDIT MODAL KERJA, HAK TANGGUNGAN DAN LELANG
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 106/PMK.06/2013 TENTANG PETUNJUK
PELAKSANAAN LELANG**

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 menyatakan : "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Pengertian tersebut memerlukan perubahan atau perbaikan, yaitu :

- a. Kata "seseorang atau lebih" seharusnya "dua atau lebih" karena perjanjian tidak mungkin terjadi jika pihaknya hanya satu orang, tetapi dapat terjadi jika pihaknya paling sedikit dua orang.
- b. Kata "mengikatkan dirinya" seharusnya "saling mengikatkan dirinya" dalam perjanjian. Para pihak saling mengikatkan diri, apabila hanya satu pihak yang mengikatkan diri maka perjanjian tidak akan terjadi.
- c. Perbuatan, harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

R. Setiawan, “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.²⁷⁾

Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁸⁾

Menurut Subekti definisi dari perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.²⁹⁾

Dari semua definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis. Dari hubungan ini timbul suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya. Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis, ketentuan ini dapat dibuat lisan atau tertulis lebih kepada bersifat sebagai alat bukti semata apabila di kemudian hari terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Pada praktiknya, umumnya perjanjian dilaksanakan dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Hal ini tidak didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang asas kebebasan berkontrak,

²⁷⁾ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2007, hlm. 49

²⁸⁾ Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 2008, hlm. 19.

²⁹⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta 2006, hlm.1.

dimana perjanjian baku yang di buat oleh satu pihak itu melanggar asas kebebasan berkontrak.

Menurut Johannes Gunawan indikasi adanya pengaruh tidak seimbang dapat dijumpai dalam perjanjian baku, dimana :

1. Isi kontrak baku tidak masuk akal, tidak patut, bertentangan dengan kemanusiaan (*unfair contract term*);
2. Pihak penutup kontrak baku dalam keadaan tertekan;
3. Pihak penutup kontrak baku tidak memiliki pilihan lain, kecuali menerima isi kontrak baku walaupun dirasakan memberatkan;
4. Hak dan kewajiban para pihak tidak seimbang.³⁰⁾

Tujuan dibentuknya perjanjian baku adalah untuk memberikan kemudahan bagi para pihak yang bersangkutan. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai kekayaan harta benda antara dua orang, yang memberikan hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.³¹⁾

2. Syarat sahnya perjanjian

Setelah mengetahui pengertian perjanjian sebagaimana diterangkan di atas, maka hal pokok lain yang wajib diketahui agar sebuah perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pihak yang melakukan perjanjian yaitu syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian.

³⁰⁾ N. Ike Kusmiati, 2016, *Undue Influence* Sebagai Faktor Penyebab Cacat Kehendak diluar Kuhperdata, dalam Upaya Mengisi Kekosongan Hukum, Jurnal ilmu Hukum Litigasi, Vo. 17, No. 1.

³¹⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2011 hlm. 122.

Apabila tidak terpenuhi maka perjanjian dapat menjadi batal. Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

a. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Diri

Mengenai sepakat ini dimaksudkan bahwa kedua pihak mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan atau diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya;

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Mengenai syarat yang kedua yaitu kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap menurut hukum;

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksudkan dalam persyaratan ketiga syarat sahnya suatu perjanjian ini adalah objek dari pada perjanjian. Objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.

Ketentuan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung;

d. Suatu Sebab yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Syarat yang pertama dan syarat yang kedua merupakan syarat subjektif, apabila syarat kesatu dan kedua tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan. Artinya para pihak harus memenuhi unsur ini, dimana kesepakatan maupun unsur kecakapan harus dipenuhi. Dapat dibatalkan membawa konsekuensi, bahwa perjanjian itu telah membawa akibat terhadap para pihak bahwa terhadap perjanjiannya sejak adanya gugatan atau putusan pengadilan terhadap suatu perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan, karena adanya gugatan atau putusan pengadilan tersebut, dapat dimintakan pembatalan (cancelling) oleh salah satu pihak, misalnya untuk yang belum cakap menurut hukum diajukan oleh orang tua atau walinya, atau ia sendiri apabila sudah cakap.

Syarat yang ketiga dan syarat yang keempat merupakan syarat objektif, Syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi, maka perjanjian itu akibatnya batal demi hukum. Ini membawa konsekuensi bahwa dari sejak semula kontrak itu menjadi tidak membawa akibat hukum apa-apa, karena kontrak ini telah bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Jadi secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian. Dengan

demikian tidaklah dapat pihak yang satu menuntut pihak lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada.³²⁾

3. Asas-asas perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan diurnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

b. Asas Konsensual

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas *konsensualisme*. Asas *konsensualisme* ini tersirat dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum perdata, perikatan ini berasal dari kata latin *consensus* yang berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Arti asas *konsensualisme* adalah pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak dari terciptanya kesepakatan.

c. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menerangkan segala perjanjian yang dibuat

³²⁾ N. Ike Kusmiati, *op.cit*, hlm. 3269

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak, yang tersirat pula ajaran asas kekuatan mengikat yang dikenal juga adagium "*Pacta sunt servanda*" yang berarti janji yang mengikat.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini dimuat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus benar-benar mempunyai maksud untuk mentaati dan memenuhi perjanjian dengan sebaik-baiknya.

e. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka.

f. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

h. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti. Diatur dalam Pasal 1339 jo. Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi : “Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan”.

4. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita.

Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan, dan pengadilan yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Wanprestasi akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu :³²⁾

³²⁾ Salim H.S., *Hukum Perdata Tertulis Menurut BW*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 180.

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur, artinya debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, yaitu ada tiga kejadian :³³⁾

a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali

Dalam hal ini debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang;

b. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau keliru

Disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang telah ditentukan undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang;

c. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya

Disini debitur memenuhi prestasinya tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Untuk mengetahui sejak kapan debitur itu dalam keadaan wanprestasi perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam

³³⁾ Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Op Cit, hlm. 20.

perjanjian untuk memberikan sesuatu, atau untuk melakukan sesuatu, pihak-pihak menentukan atau tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi oleh debitur.

Menurut Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :

Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu : pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

B. Perjanjian Kredit Modal Kerja

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Kredit Modal Kerja merupakan salah satu dari jenis-jenis kredit yang diberikan bank kepada nasabah. Perkreditan memiliki unsur utama kepercayaan walaupun kredit itu sendiri bukan hanya sekedar kepercayaan. Makna kepercayaan disini mengandung arti, yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.

Secara umum biasanya perjanjian Kredit Modal Kerja ini berisi definisi-definisi, jumlah kredit (pinjaman), besarnya bunga dan denda, jangka

waktu, angsuran dan cara pembayaran, agunan, wanprestasi, timbul dan berakhirnya hak dan kewajiban, serta hukum yang berlaku bagi perjanjian tersebut.

Pemberian kredit mengacu kepada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian yang diadakan antara bank dengan calon debitur untuk mendapat kredit dari bank yang bersangkutan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak menyebut tentang perjanjian kredit sebagai dasar pemberian kredit, bahkan istilah “perjanjian kredit” ini juga tidak ditemukan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Pemberian kredit perbankan di Indonesia tunduk kepada ketentuan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan peraturan pelaksanaannya, antara lain yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan peraturan intern masing-masing bank. Adapun mengenai perjanjian kreditnya, sebagai salah satu perjanjian, tunduk kepada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia.

Definisi kredit dalam pandangan hukum sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,

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

Unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur antara lain: jelasnya tujuan peruntukkan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain.³⁴⁾

2. Jaminan Hak Tanggungan

a. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah BAB XXI Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berkaitan dengan hipotik dan *credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190.

Lahirnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan merupakan perintah dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 51 UUPA mengatur : “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik guna

³⁴⁾ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm.58.

usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”.

b. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Menurut Boedi Harsono, Hak Tanggungan adalah Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Namun bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepada kreditur.³⁵⁾

c. Subjek Hak Tanggungan

1) Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa :

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

³⁵⁾ Boedi Harsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan* (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 2008, hlm. 1.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka pemberi Hak Tanggungan disini adalah pihak yang berutang atau debitur. Namun, subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitur dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitur, akan tetapi bisa subjek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungannya.³⁶⁾

2) Penerima Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa: “ Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan.

³⁶⁾ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2009 hlm.52.

d. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka objek hak tanggungan harus memenuhi empat syarat, yaitu :³⁷⁾

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitur cidera janji maka objek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi “syarat publisitas”. Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan objek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- 4) Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :

³⁷⁾ *Ibid*, hlm.425

- a) Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- d) Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (2) , yang berdasarkan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada instansi-instansi Pemerintah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan objek hak tanggungan;

5) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

e. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

Dengan Tanah, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu sebagai berikut .³⁸⁾

1) Tahap Pembebanan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah: “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing;

2) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memutuskan bahwa selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan Akta

³⁸⁾ Sutardja Suadrajat, , *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 2007, hlm.54.

Pembuatan Hak Tanggungan (APHT), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan pada Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Dengan demikian dari rumusan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada Buku Tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.

f. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Subekti, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan *grosse* akta (salinan pertama dari akta otentik). *Grosse* akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga *Grosse* akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.³⁹⁾

³⁹⁾ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 2011, hlm. 128

Sudikno Mertokusumo juga memberikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut :⁴⁰⁾

- 1) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBg;
- 2) Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang;
- 3) Eksekusi riil. Eksekusi ini merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang kita telah ketahui misalnya: pembayaran sejumlah utang, melakukan suatu perbuatan tertentu , tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil;
- 4) Eksekusi langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan "*parate executie*" atau eksekusi langsung. *Parate*

⁴⁰⁾ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hlm. 240.

executie terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial Pasal 1155, Pasal 1175 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

Pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud pada yang dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

- 1) Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

- 2) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Irah-Irah (Kepala Putusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate execute* sesuai dengan Hukum Acara Perdata;
- 3) Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.⁴¹⁾

3. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Dalam pemberian kredit walaupun telah meneliti semua hal dengan seksama namun tidak bisa terlepas dari kemungkinan si debitur wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajibannya membayar atau melunasi utangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan kepada kreditur (bank). Dalam hal demikian terjadi kredit bermasalah yaitu debitur wanprestasi yang dapat menjadi pendorong terjadinya kredit macet.

⁴¹⁾ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 190-191.

Secara operasional penanganan penyelamatan kredit macet akibat debitur wanprestasi dapat ditempuh melalui penyelesaian kredit secara administrasi perkreditan dengan beberapa cara, yaitu :

a. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank.

c. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Perubahan syarat-syarat kredit berupa penanaman dana bank, dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Penyelesaian seperti diatas merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang bersifat yudisial. Dalam menghadapi kredit bermasalah, Bank mempunyai tiga cara penanganan kredit bermasalah yaitu: Pertama penggolongan kredit bermasalah, Penyelesaian kredit bermasalah secara administrasi perkreditan dan penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur hukum.

Terhadap kredit yang sudah pada kualitas macet akibat debitur wanprestasi maka penanganannya lebih banyak ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum, di antaranya:

a. Melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disingkat DJKN mempunyai tugas utama melaksanakan pengurusan Kekayaan Negara dan Pelayanan Lelang. Pengurusan Kekayaan Negara dan pelayanan lelang dimaksudkan sebagai upaya pengamanan terhadap Kekayaan Negara yang tersebar dalam masyarakat. Masing-masing bidang tugas mempunyai tahapan yang telah ditentukan baik dengan petunjuk teknis pelayanan pengurusan Kekayaan Negara maupun pelayanan lelang.

Tahapan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan kejelasan dalam praktik pelaksanaan tugas terhadap pengguna jasa DJKN. Sejalan dengan semakin meningkatnya angka kredit macet/piutang negara pada bank-bank pemerintah, peran serta fungsi DJKN semakin penting dalam hal penyelenggaraan jasa Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dilakukan di wilayah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

b. Melalui Badan Peradilan.

Penyelesaian kredit bermasalah melalui badan peradilan, dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, setiap kreditur dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan. Peradilan yang dapat menyelesaikan dan menangani kredit bermasalah yaitu peradilan umum

melalui gugatan perdata. Penyelesaian melalui gugatan perdata biasa telah sering dilakukan sejak dulu.

Apabila sudah ditetapkan keputusan pengadilan yang kemudian mempunyai kekuatan hukum, tetapi debitur tetap tidak melunasi utangnya maka pelaksanaan keputusan tersebut dilaksanakan atas dasar perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri yang memeriksa gugatannya pada tingkat pertama. Atas perintah ketua pengadilan tersebut dilakukan penyitaan harta kekayaan debitur untuk kemudian dilelang dengan perantara kantor lelang. Dari hasil pelelangan itu kreditur memperoleh pelunasan piutangnya.

Prosedur ini memakan waktu yang relatif lama karena debitur yang dikalahkan biasanya mengulur waktu dengan mempergunakan upaya banding dan kasasi. Selain itu jika pengadilan tetap memenangkan gugatan kreditur, kadang-kadang eksekusinya belum tentu membawa hasil yang memuaskan.

Penyelesaian melalui peradilan ini mengandung kelemahan. Kelemahan tersebut seperti ketidakefisienan sistem peradilan yang ada sebab harus mengikuti sistem yang formal dan teknis sekali sehingga penyelesaian tersebut kurang efektif karena memerlukan waktu yang lama dan biaya yang mahal.⁴²⁾

⁴²⁾ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm, 498

c. Melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase ini didasarkan pada ketentuan Pasal 615 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) yang menetapkan bahwa : “setiap orang dapat mengadakan persetujuan untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang akan/dapat terjadi melalui arbitrase.”

Dasar penyelesaian sengketa melalui arbitrase sekarang telah mempunyai landasan yang kuat yaitu berupa peraturaturan perundang-undangan mengenai arbitrase, sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Pengertian arbitrase menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian melalui arbitrase ini dapat dijalankan apabila dalam perjanjian kredit sebelum timbul sengketa (sebelum timbulnya kredit bermasalah) telah dimuat klausul arbitrase atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbulnya kredit bermasalah.⁴³⁾

Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa berbunyi: “Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Mediasi sendiri diatur dalam

⁴³⁾ *Ibid*, hlm, 499

Pasal 6 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum.

Mediasi dalam bahasa Inggris disebut *mediation* adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi. Orang yang menjadi penengah disebut mediator. Di dalam mediasi, seorang mediator mempunyai 2 macam peran yang dilakukan, yaitu Pertama, mediator berperan pasif berarti para pihak sendiri yang lebih aktif untuk menyelesaikan permasalahan yang mereka hadapi sehingga peran mediator hanya sebagai penengah, mengarahkan penyelesaian sengketa, dan sebagainya. Kedua, mediator berperan aktif berarti mediator dapat melakukan berbagai tindakan seperti merumuskan dan mengartikulasi titik temu untuk mendapatkan kesamaan pandangan dan memberikan pengertian kepada kedua belah pihak tentang penyelesaian sengketa. Dengan demikian seorang mediator diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan tersebut karena kedua pihak yang bersengketa bersifat menunggu.⁴⁴⁾

Penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan keputusan dari masing-masing pihak, mediator tidak dapat memaksakan untuk mencapai kesepakatan. Kelebihan penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah penyelesaian sengketa dilakukan oleh seorang yang benar-benar dipercaya kemampuannya untuk mempertemukan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa.

Mediator membimbing para pihak untuk melakukan negoisasi sampai terdapat kesepakatan yang mengikat para pihak. Kesepakatan ini selanjutnya dituangkan dalam suatu perjanjian. Dalam mediasi tidak ada pihak yang menang

⁴⁴⁾ Khotibul Umam, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm, 68

atau kalah, masing-masing pihak sama-sama menang karena kesepakatan akhir yang diambil adalah hasil dari kemauan para pihak itu sendiri.⁴⁵⁾

4. Batalnya Suatu Perjanjian

Syarat sah perjanjian adalah adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri, para pihak mampu membuat perjanjian, ada hal yang diperjanjikan, dan dilakukan atas sebab yang halal. Dua hal yang pertama disebut sebagai syarat subjektif dan dua hal yang terakhir disebut syarat objektif.

Dalam suatu perjanjian apabila pada pembuatan perjanjiannya ada kekurangan mengenai syarat subjektif, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (*cancelling*) oleh salah satu pihak. Dengan demikian selama perjanjian yang mengandung cacat subjektif ini belum dibatalkan, maka ia tetap mengikat para pihak layaknya perjanjian yang sah.

Maksudnya, perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, atau karena paksaan, kekhilafan, penipuan ataupun mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, atau ketertiban umum, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, apabila suatu syarat objektifnya tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjiannya batal demi hukum yang artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (*null and void*).⁴⁶⁾

Pada perjanjian yang kekurangan syarat-syarat subjektifnya yang menyangkut kepentingan seseorang, yang mungkin tidak menginginkan perlindungan hukum terhadap dirinya, misalnya seseorang yang oleh undang-

⁴⁵⁾ Nurnaningsih Amrini, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm 29

⁴⁶⁾ Subekti, *op.cit.*, hlm. 22

undang dipandang sebagai tidak cakap, mungkin sekali sanggup memikul tanggung jawab sepenuhnya terhadap perjanjian yang telah dibuatnya. Atau, seorang yang telah memberikan persetujuannya karena khilaf atau tertipu mungkin sekali segan atau malu meminta perlindungan hukum.

C. Ketentuan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Pengertian lelang menurut *Vendu Reglement* (Stbl.Tahun 1908 No.189 diubah dengan Stbl. 1940 No.56).

Penjualan Umum adalah : Pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Pengertian lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana di dalam Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa:

Lelang adalah suatu cara penjualan barang 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.

Menurut Yahya Harahap yang dimaksud dengan penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah: pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau

dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁴⁷⁾

2. Asas-Asas Lelang

Menurut FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listani dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya Asas Lelang yaitu:

a. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN);

b. Asas Keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. 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

⁴⁷⁾ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, hlm.115.

menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;

c. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya;

d. Asas Efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga;

e. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.⁴⁸⁾

3. Syarat-Syarat Pelaksanaan Lelang

Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Pasal 6 Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 Tentang

⁴⁸⁾ FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listani, *Lelang, Teori dan Praktek*, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta, 2009 hlm, 24

syarat lelang, syarat lelang adalah asas atau patokan yang harus ditegakkan Pejabat Lelang pada pelaksanaan lelang mengenai syarat lelang yang terdiri dari syarat umum dan syarat khusus yaitu :

a. Syarat Umum Lelang

Syarat umum lelang merupakan syarat yang berlaku dalam setiap pelaksanaan lelang, yang termasuk syarat umum adalah :

- 1) Dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- 2) Terbuka untuk umum yang dihadiri oleh :
 - a) Penjual;
 - b) 1 (satu) orang peserta atau lebih, berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang;
- 3) Pengumuman lelang;
- 4) Harga lelang dibayar secara tunai selambat-lambatnya 5 (lima) hari setelah pelaksanaan lelang.

b. Syarat Tambahan

Syarat tambahan Pasal 8 Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2) Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara memberi hak kepada penjual menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat tambahan, yaitu:

- 1) Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang;
- 2) Jangka waktu bagi calon pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
- 3) Jangka waktu pembayaran harga lelang;
- 4) Jangka waktu pengambilan penyerahan barang oleh pembeli.

Syarat tambahan yang dapat ditentukan penjual berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara antara lain:

- 1) Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan : pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Pejabat Lelang Kelas II;
- 2) Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa setiap lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang, sementara dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan melalui rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL

atau Pejabat Lelang Kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL;

- 3) Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit dan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang;
- 4) Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :
Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a) Penilaian oleh Penilai; atau
 - b) penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.
 - c) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
 - d) Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk *curator* untuk benda seni dan benda antik/kuno;
 - e) Nilai Limit pada Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang, badan hukum/badan usaha swasta yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang;

- f) Nilai Limit pada Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai;
 - g) Dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai;
 - h) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- 5) Pasal 37 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan :
- a) Nilai Limit bersifat tidak rahasia;
 - b) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib, dan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- 6) Berdasarkan Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

- a) menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau
 - b) menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.
- 7) Pasal 39 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai

4. Jenis-Jenis Lelang

Jenis-jenis lelang yang ada menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (4), ayat (5), dan ayat (6) adalah:

a. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara

Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, dan Lelang Eksekusi Gadai.

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang non eksekusi ini dibedakan lagi menjadi :

- 1) Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.
- 2) Lelang Non Eksekusi Sukarela Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.

5. Para Pihak dalam Lelang

a. Pejabat Lelang

Pejabat lelang (*vendumeester, auctioneer*) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006. Klasifikasi pejabat lelang menurut Pasal 7 *Vendue Instructie (VI)* adalah :

- 1) Pejabat Lelang kelas I yaitu pejabat pemerintah yang diangkat khusus sebagai Pejabat Lelang dan Penerima Uang kas Negara yang ditugaskan sebagai Pejabat Lelang;
- 2) Pejabat Lelang kelas II yaitu pejabat negara selain Pejabat lelang yang diberi tugas tambahan sebagai Pejabat Lelang.

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, Pejabat Lelang dibedakan menjadi:

- 1) Pejabat Lelang kelas I yaitu Pegawai Negeri Sipil (PNS) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berkedudukan di KPKNL dan yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang;
- 2) Pejabat Lelang kelas II yaitu Lulusan Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh BPPK, Notaris, atau pensiunan PNS DJKN diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di kantor Pejabat Lelang Kelas II dan hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai Lelang. serta diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk melaksanakan lelang untuk jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk persero, dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999. Namun, apabila di suatu wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas I terdapat Pejabat Lelang Kelas II yang ada di wilayah tersebut dibebaskan tugas, cuti atau berhalangan tetap.

Secara umum, dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Lelang berperan sebagai:

- 1) Pemimpin Lelang, yang menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran serta mewujudkan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam memimpin lelang, Pejabat Lelang dituntut untuk bersikap komunikatif, tegas dan berwibawa;
- 2) Perantara antara penjual yang ingin menjual barang secara lelang dan peserta lelang yang bermaksud membeli barang yang dilelang;
- 3) Hakim dalam pelaksanaan lelang yang menetapkan seorang peserta lelang menjadi pemenang lelang;
- 4) Pejabat umum yang membuat akta otentik sebagai bukti pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang;⁴⁹⁾

b. Penjual

Owners, Sellers/Vendors, diterjemahkan pemilik barang, pemohon/penjual lelang. Penjual adalah perorangan atau badan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian, mempunyai hak dan atau berwenang melakukan penjualan secara lelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang, atau orang/badan hukum yang oleh undang-undang atau peraturan yang berlaku diberi wewenang untuk menjual barang secara lelang.

Dalam pelaksanaan lelang, penjual bertanggungjawab terhadap keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang serta bertanggung jawab

⁴⁹⁾ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016 hlm. 34

atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

- 1) Hak pemohon/penjual lelang:
 - a) Memilih cara penawaran;
 - b) Menetapkan syarat-syarat lelang (bila dianggap perlu)
 - c) Menerima uang hasil lelang;
 - d) Menerima salinan Risalah Lelang.
- 2) Kewajiban pemohon/ penjual lelang:
 - a) Mengajukan permohonan secara tertulis;
 - b) Melengkapi syarat/dokumen-dokumen yang diperlukan;
 - c) Melaksanakan pengumuman lelang;
 - d) Menetapkan harga/harga limit yang wajar atas barang yang dilelang;
 - e) Membayar bea lelang, biaya administrasi, dan pajak/pungutan lainnya;
 - f) Menyerahkan barang dan dokumen-dokumennya kepada pembeli lelang;
 - g) Menaati tata tertib lelang.

Dalam pelaksanaan lelang, penjual dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan, misalnya:

- 1) Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang;
- 2) Jangka waktu bagi calon pembeli untuk melihat dan meneliti fisik barang yang akan dilelang;

- 3) Jangka waktu pembayaran harga lelang;
- 4) Jangka waktu pengambilan/penyerahan barang oleh pembeli;

Apabila penjual mengajukan syarat-syarat tambahan, maka syarat-syarat tersebut harus dicantumkan dalam Risalah Lelang, dengan ketentuan: Tidak boleh bertentangan dengan ketentuan umum lelang.

c. Peserta Lelang/Pembeli

Attenders, Bidder, the highest bidders, buyer/purchasers diterjemahkan peserta lelang, penawar tertinggi/pemenang lelang, pembeli lelang. Perorangan atau Badan Usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Jurusita, Notaris, yang terkait dengan pelaksanaan lelang. Peserta lelang yang memenuhi syarat dan sebagai penawar tertinggi yang telah melampaui atau sama dengan harga limit ditetapkan sebagai pembeli/pemenang lelang.⁵⁰⁾

⁵⁰⁾ *Ibid*, hlm. 64