

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Suatu kenyataan hidup bahwa manusia tidak dapat hidup sendiri, manusia akan hidup berdampingan dan berkelompok lalu mengadakan hubungan antarsesamanya, untuk menciptakan keteraturan dalam suatu kelompok dibutuhkan aturan yang mengatur tingkah laku manusia, aturan tersebut dinamakan hukum, jadi hukum adalah aturan-aturan yang timbul dari pergaulan hidup manusia.¹⁾

Hukum menjamin kesejahteraan kepada masyarakat yang bertujuan untuk memberikan manfaat, keadilan, dan kepastian. Selama hidup manusia tidak lepas dari kebutuhan yang bermacam-macam untuk memenuhi kebutuhannya, manusia harus berusaha dengan cara bekerja, bekerja dapat dilakukan sendiri tanpa harus bekerja pada orang lain misalnya dengan berwiraswasta. Untuk berwiraswasta dibutuhkan modal kerja, modal kerja bisa didapat dengan meminjam kepada pihak lain. Salah satu caranya dengan meminjam uang kepada bank dengan membuat kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.

Menurut Subekti²⁾ “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan

¹⁾ R. Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonsia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 1.

²⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 1.

satu hal”, sedangkan menurut R. Setiawan³⁾ “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya.

Abdul Kadir Muhammad⁴⁾ mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Bentuk perjanjian terdiri dari 2 (dua) bentuk, yaitu : perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan). Perjanjian tertulis sering disebut dengan kontrak baku.

Perjanjian baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak. Perlu diketahui setiap perjanjian yang dilakukan akan menimbulkan suatu akibat hukum, untuk memberikan rasa kepastian dan penyelesaian secara yuridis formal dari akibat hukum yang timbul dari perjanjian baku tersebut, maka diperlukan adanya suatu aturan hukum sebagai dasar berlakunya perjanjian baku itu sendiri.

Perjanjian baku yang beredar saat ini di masyarakat, masih banyak yang merugikan masyarakat dengan klausula baku (*standard*) yang ada didalam perjanjian. Isi perjanjian standar pada umumnya berat sebelah dan banyak menguntungkan si pembuat perjanjian karena dibuat oleh salah satu pihak

³⁾ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2007, hlm. 49.

⁴⁾ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2012, hlm 17.

(kreditur). Dalam hal ini kedudukan kreditur sebagai pembuat perjanjian berkedudukan lebih tinggi dibandingkan dengan pihak lain (debitur).

Perjanjian baku (*standard contract*) yang dibuat kreditur membuat debitur tidak mempunyai pilihan lain sehingga debitur menerima begitu saja syarat-syarat yang diajukan oleh kreditur. Dengan demikian, kedudukan debitur dalam perjanjian baku sangat lemah dikarenakan pihak debitur tidak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi/merundingkan klausula baku yang sifatnya berat sebelah dan lebih menguntungkan pihak kreditur.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (*consensus*) dari kedua belah pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu undang-undang. Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Suatu perikatan terdiri dari dua pihak, pihak pertama adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, yang dinamakan kreditur, sedangkan pihak kedua adalah pihak yang selanjutnya dinamakan debitur, tuntutan itu didalam hukum disebut sebagai prestasi. Apabila debitur tidak melakukan prestasinya, maka dikatakan debitur wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda "*wanprestatie*", artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Faktor penyebab wanprestasi ada 2 (dua) kemungkinan, yaitu faktor dari luar pihak dan faktor dari dalam pihak. Faktor dari luar adalah peristiwa yang

tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Faktor ini disebut keadaan memaksa (*Overmacht*), yang menghalangi pihak dalam perjanjian memenuhi kewajibannya kepada pihak lain. Pihak yang tidak memenuhi kewajiban itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak dapat dikenai sanksi, dalam hal ini tidak ada yang bertanggungjawab.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Setiap perjanjian kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Dengan bentuk yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai alat bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan.

Perjanjian kredit dari bank (selaku kreditur) kepada nasabah kredit (selaku debitur) harus selalu didasari adanya perjanjian kredit antara kedua belah pihak. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan atau ikutan, ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok.

Perjanjian jaminan berkaitan dengan pengikatan jaminan atau agunan kredit yang umumnya diikat dengan akta notaris yang bersifat baku dan bersifat eksekutorial. Sifat tersebut mengandung konsekuensi jika debitur melakukan wanprestasi maka bank dapat mengajukan permohonan eksekusi agunan melalui Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui proses peradilan biasa yang panjang dan berbelit-belit.

Perjanjian jaminan dibuat oleh bank sebagai salah satu upaya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit sehingga kelak ada jaminan pengembalian dana kredit bank secara utuh, objek jaminan itu adalah Hak Tanggungan.

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

Apabila di kemudian hari ternyata debitur tidak mampu membayar utang-utang kreditnya tersebut, maka bank sebagai kreditur dapat melakukan pelelangan atas barang jaminan hak tanggungan milik debitur.

Jika terhadap barang jaminan tersebut ada pembeli dalam proses pelelangan, hasil penjualan dan pembelian tersebut digunakan untuk melunasi utang-utang debitur yang prosesnya diselenggarakan melalui berita acara lelang yang lazim disebut dengan risalah lelang.

Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*, dalam *Vendu Reglement*, digunakan istilah penjualan dimuka umum, berbunyi :

Penjualan dimuka umum adalah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang

diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁵⁾

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Setiap berakhirnya pelaksanaan lelang, diterbitkan sebuah berita acara yang dinamakan Akta Risalah Lelang. Penjual dan pembeli lelang nantinya akan mendapatkan salinan risalah lelang dan kutipan risalah lelang.

Menurut Philipus M. Hadjon, syarat akta otentik adalah didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku) dan dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.⁶⁾

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang disempurnakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama bagi pembeli lelang atas objek yang dilelang tersebut.⁷⁾

Pembuktian dalam ilmu hukum adalah suatu proses, baik dalam acara perdata maupun pidana dimana dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah, dilakukan tindakan dengan prosedur khusus untuk mengetahui suatu fakta atau pernyataan yang dipersengketakan. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau sangkalan dari pihak lawan mengenai apa yang digugat, atau untuk membenarkan suatu hak, jika pihak lawan (tergugat) sudah mengakui atau

⁵⁾ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 237.

⁶⁾ Philipus M. Hadjon, Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik, Surabaya Post, 31 Januari 2007, hlm 3.

⁷⁾ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.156.

mengiyakan apa yang digugatkan oleh penggugat maka pembuktian tidak perlu lagi ada.

Dalam praktek terjadi persoalan salah satunya, yaitu debitur wanprestasi terhadap kreditur PT Bank UOB Cabang Bandung, Tbk dengan tidak melunasi kewajiban membayar sejumlah uang yang telah disepakati dalam perjanjian kredit diawal atau standar kontrak.

Pada tanggal 16 November 2011 telah terjadi hubungan keperdataan dalam hal perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris Lucia Pratiwi, S.H.,M.Kn., antara Much. Pakih Fazarun, S.H., Karyawan BUMN, beralamat di Griya Bukit Mas II Blok A2-1, RT005/RW020, Desa/Kel. Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kab. Bandung selaku debitur.

PT Bank UOB Cabang Bandung, Tbk yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 55A Kota Bandung selaku kreditur. Jangka waktu perjanjian kredit tersebut 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung dari tanggal 16 November 2011 sampai dengan tanggal 16 November 2016.

Keterangan dari debitur nilai plafond kredit yang diberikan kreditur kepada debitur sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), dengan jaminan hak tanggungan yang berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 3433/Desa Cibeunying, yang terletak di Griya Bukit Mas II Blok A2-1, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimenyan, Desa/Kel. Cibeunying, luas tanah 343 M² (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi), berdasarkan gambar situasi Nomor 7908/1995 tanggal 24 Mei 1995, tercatat atas nama Dra. Tuti Susilowati.

Berdasarkan keterangan dari kreditur tagihan yang dibebankan kepada debitur sebesar Rp 426.763.800,- (empat ratus dua puluh enam juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu delapan ratus rupiah).

Sejak perjanjian kredit tersebut dibuat yaitu tahun 2011 debitur telah melakukan prestasi-prestasi dengan pembayaran cicilan kredit sampai sekitar tahun 2012, kemudian sekitar tahun 2012 debitur kesulitan dalam usahanya karena mengalami kemerosotan yang sangat drastis, sehingga terkendala melakukan pembayaran cicilan angsuran kreditnya.

Sejak debitur dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2015 tidak membayar angsurannya kepada kreditur, akibatnya kreditur menderita kerugian yang cukup besar maka dari itu untuk menutupi kerugian kreditur dan melunasi utang debitur. Kreditur melakukan pelelangan atas barang jaminan milik debitur melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung.

Sebelum melakukan lelang atas objek jaminan debitur, kreditur sudah melakukan teguran/somasi kepada debitur sebanyak 3 (tiga) kali namun tidak ditanggapi oleh debitur, karena tidak ada itikad baik dari debitur maka kreditur melakukan eksekusi langsung dengan melelang objek jaminan milik debitur.

Kreditur PT Bank UOB Cabang Bandung, Tbk memiliki wewenang untuk melelang objek jaminan debitur melalui proses lelang, penjualan lelang terhadap jaminan guna menutupi/melunasi utang debitur kepada kreditur. Penjualan lelang guna melunasi utang debitur tersebut diistilahkan dengan eksekusi.

Pelaksanaan eksekusi oleh kreditur dilakukan melalui lembaga parate eksekusi yaitu melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung.

Kreditur mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung untuk melakukan lelang objek jaminan yang dimiliki debitur yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 3433/Desa Cibeunying, yang terletak di Griya Bukit Mas II Blok A2-1, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimenyan, Desa/Kel. Cibeunying, luas tanah 343 M² (tiga ratus empat puluh tiga meter persegi), berdasarkan gambar situasi Nomor 7908/1995 tanggal 24 Mei 1995, tercatat atas nama Dra. Tuti Susilowati.

Pada tanggal 1 Juli 2015 objek jaminan yang dijaminan debitur kepada kreditur telah dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung atas permohonan lelang oleh PT Bank UOB Cabang Bandung, Tbk dan dibeli oleh Neneng Nurliali Wangi selaku pemenang lelang dengan harga lelang sebesar Rp 526.000.000,- (lima ratus dua puluh enam juta rupiah).

Berita acara pelaksanaan lelang tersebut dimuat dalam risalah lelang Nomor : 819/2015. Proses lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung atas permohonan PT. Bank UOB Cabang Bandung, Tbk terhadap barang jaminan yang merupakan objek lelang telah laku terjual dan dibeli oleh pemenang lelang. Dimana pemenang lelang akan

mendapatkan salinan berita acara berupa salinan risalah lelang dan kutipan risalah lelang yang merupakan turunan dari Risalah Lelang.

Lelang eksekusi terhadap barang jaminan yang dilelang kebanyakan tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasa kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang.

Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, akan mengajukan gugatan ke pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung adalah suatu lembaga hukum yang seringkali digunakan oleh pihak kreditur untuk membantu penjualan objek lelang.⁸⁾

Debitur merasa kaget atas dilaksanakannya lelang tersebut karena kreditur sebelumnya tidak pernah memberi surat peringatan atau teguran kepada debitur untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran-pembayarannya. Dengan alasan tidak ada pemberitahuan pelaksanaan lelang dari kreditur maka debitur mengajukan gugatan kepada kreditur beserta pihak yang terkait.

Untuk mengajukan perlawanan/*verzet* ini debitur menggunakan berbagai alasan, seperti menyangkal bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditur, menyatakan debitur tidak mengetahui akan dilaksanakan pelelangan terhadap jaminan milik debitur dan menyatakan kreditur belum waktunya

⁸⁾ Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA) Surat Gugatan, Bandung, 14 April 2016.

mengeksekusi jaminan/agunan tersebut. Kemudian debitur tidak mengakui jumlah utang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan kreditur terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan hak tanggungan.

Dengan adanya gugatan yang diajukan oleh debitur maka pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang dibelinya, sedangkan dengan adanya risalah lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Permasalahan yang dialami oleh kreditur sebagai pemohon lelang dan pemenang lelang sebagai pembeli lelang, dalam lelang objek jaminan kredit sering pembeli lelang mendapat hambatan dalam pengosongan objek lelang, karena adanya perlawanan dari debitur atau pihak ketiga.

Seharusnya pemenang lelang sudah berhak dan dapat menguasai objek lelang, pemenang lelang diberi kutipan risalah lelang sebagai pengganti akta jual beli yang digunakan untuk kepentingan balik nama atas objek jaminan yang dibeli dalam proses pelelangan.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk membuat skripsi yang berjudul **“Kekuatan Hukum Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan Atas Peristiwa Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan atas Peristiwa Debitur Wanprestasi Terhadap Kreditur dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Pembuktian Risalah Lelang bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan atas Peristiwa Debitur Wanprestasi Terhadap Kreditur dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
3. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Pembuktian Risalah Lelang bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan atas Peristiwa Debitur Wanprestasi Terhadap Kreditur dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, maka pada hakikatnya penulisan skripsi ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui, Mengkaji, dan Menganalisis Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan atas Peristiwa Debitur Wanprestasi Terhadap Kreditur dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk Mengetahui, Mengkaji, dan Menganalisis Akibat Hukum Pembuktian Risalah Lelang bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan atas Peristiwa

Debitur Wanprestasi Terhadap Kreditur dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Untuk Mengetahui, Mengkaji, dan Menganalisis Penyelesaian Sengketa Pembuktian Risalah Lelang bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan atas Peristiwa Debitur Wanprestasi Terhadap Kreditur dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan, baik yang bersifat teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Kegunaan Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau memperkaya bahan-bahan yang bersifat teoritis dan menjadi bahan masukkan dalam pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata dan hukum kontrak.

2. Kegunaan Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai salah satu acuan untuk melakukan penelitian berikutnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu sebagai informasi bagi lembaga-lembaga serta praktisi-praktisi yang terkait dengan hukum kontrak serta sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan yang berhubungan dengan hukum kontrak yang ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna memberikan informasi kepada semua pihak yang berkepentingan dengan penelitian ini terutama dalam bidang hukum privat tentang kontrak berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

E. Kerangka Pemikiran

Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 alinea kedua menyatakan :

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

Konsep pemikiran utilitarianisme nampak melekat dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 alinea kedua, terutama pada makna adil dan makmur. Tujuan hukum pada dasarnya adalah memberikan kesejahteraan bagi masyarakat, sebagaimana diungkapkan oleh Bentham menjelaskan *the great happiness for the greatest number*. Makna adil dan makmur, harus dipahami sebagai kebutuhan masyarakat Indonesia, baik yang bersifat rohani ataupun jasmani.

Secara yuridis hal ini tentu saja menunjukkan pada seberapa besar kemampuan hukum untuk dapat memberikan kemanfaatan kepada masyarakat, dengan kata lain, seberapa besar sebenarnya hukum mampu melaksanakan atau mencapai hasil yang diinginkan, karena hukum dibuat dengan penuh kesabaran oleh negara dan ditujukan pada tujuan tertentu. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa makna yang tersirat dari kata adil dan makmur dalam

Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 alinea kedua tersebut merupakan keadilan yang diperuntukkan bagi seluruh Rakyat Indonesia dalam berbagai sektor kehidupan.⁹⁾

Pelaksanaan pembangunan nasional yang bertujuan memajukan kesejahteraan umum sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat yang menyatakan bahwa :

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh Rakyat Indonesia.

Amanat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 alinea keempat tersebut merupakan konsekuensi hukum yang mengharuskan pemerintah tidak hanya melaksanakan tugas pemerintahan saja, melainkan pelayanan hukum melalui pembangunan nasional. Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa "Negara Indonesia merupakan negara hukum", maka segala kegiatan yang dilakukan di Negara Indonesia harus sesuai dengan aturan yang berlaku, tidak terkecuali dalam hal pelaksanaan pembangunan dalam kegiatan perekonomian yang dijabarkan

⁹⁾ Otje Salman S, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka kembali*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 156.

melalui Pasal 33 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 yang menitikberatkan pada perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial dalam pembangunan.

Keadilan adalah hal yang dicita-citakan oleh setiap bangsa, begitupun dengan Bangsa Indonesia. Teori politik atau *ideology* Negara yang berbicara keadilan ada pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV alinea pertama yang bermakna perikeadilan dan alinea empat yaitu keadilan sosial bagi seluruh Rakyat Indonesia.¹⁰⁾

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 alinea keempat merupakan falsafah Bangsa Indonesia yang merupakan sistem ideologi penegak sistem kenegaraan.¹¹⁾ Filsafat Pancasila yang disebutkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 alinea keempat diberikan martabat mulia sebagaimana terjabar dalam ajaran Hak Asasi Manusia.

Pembangunan nasional adalah rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara, untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945.

Rangkaian upaya pembangunan tersebut memuat kegiatan pembangunan yang berlangsung tanpa henti, dengan menaikkan tingkat kesejahteraan masyarakat dari generasi demi generasi. Pelaksanaan upaya tersebut dilakukan dalam konteks memenuhi kebutuhan masa sekarang tanpa mengurangi kemampuan generasi yang akan datang untuk memenuhi kebutuhannya.

¹⁰⁾ Otje Salman, *Filsafat Hukum*, PT. Refika Adhitama, Bandung, 2009, hlm. 19.

¹¹⁾ Mohammad Noor Syam, *Sistem Falsafah Pancasila*, PT. Refika Adhitama, Bandung, 2009, hlm 4.

Transaksi tidak terlepas dari perikatan dan perjanjian. Definisi perikatan tidak terdapat dalam undang-undang, tetapi dirumuskan dalam ilmu pengetahuan hukum. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.¹²⁾

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "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 :

1. 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.
2. 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.
3. Perbuatan, harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

Perjanjian tidak terlepas dari syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

¹²⁾ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 2007, hlm. 2.

1. Sepakat

Sepakat dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yang berupa kehendak untuk membuat perjanjian, dengan kata lain adanya kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya.

2. Kecakapan untuk Mengadakan Perjanjian

Cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin, tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu pengalihan diputuskan berada dibawah pengampuan dan seorang perempuan yang bersuami.

3. Objek atau Hal Tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah paling tidak, macam atau jenis benda dalam perjanjian sudah ditentukan, pengertian objek disini ialah apa yang diwajibkan kepada debitur dan apa yang menjadi hak dari kreditur.

4. Suatu Sebab yang Halal

Maksud dari sebab yang halal ialah apa yang menjadi isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, 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.¹³⁾

Pada praktik, umumnya perjanjian dilaksanakan dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*).¹⁴⁾ Hal ini tidak didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang asas kebebasan berkontrak, yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

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

¹³⁾ 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.

¹⁴⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2008, hlm. 1.

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.¹⁵⁾

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.¹⁶⁾

Dalam hukum perjanjian terdapat asas-asas perjanjian, yaitu sebagai berikut :

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 diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang

¹⁵⁾ N. Ike Kusmiati, *op.cit*, hlm. 3269

¹⁶⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2011 hlm. 122.

menyatakan : “Semua persetujuan 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 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 di belakang hari.

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”.

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

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 diantara 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.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Perbankan mengatur bahwa 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.

Pemberian kredit mengacu kepada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian yang diadakan antara bank dengan calon debitur untuk mendapat kredit dari bank bersangkutan. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak menyebutkan tentang perjanjian kredit sebagai dasar pemberian kredit, bahkan istilah “perjanjian kredit” ini juga tidak ditemukan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tersebut.¹⁷⁾

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit ini diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik.

Pemberian kredit, barang jaminan menjadi pertimbangan yang utama bagi bank untuk menjamin kredit yang diberikan kepada nasabah atas kesanggupan membayar utang dari nasabah selama masa kredit, yang mana barang jaminan pada masa kredit berjalan untuk sementara waktu dikuasai oleh bank dalam arti diikat dengan suatu perjanjian penjaminan/jaminan (Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai), dan apabila nasabah wanprestasi, bank dapat melakukan penjualan lelang terhadap jaminan guna menutup/melunasi utang nasabah kepada bank.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak

¹⁷⁾ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 226.

jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Penjualan lelang guna melunasi utang nasabah tersebut diistilahkan dengan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi oleh bank dilakukan melalui lembaga parate eksekusi. Penjualan barang jaminan yang dalam kekuasaan bank sebagai akibat terjadinya wanprestasi dapat dilakukan dengan cara yaitu :¹⁸⁾

1. Penjualan di Bawah Tangan

Terhadap penjualan dibawah tangan, biasanya dilakukan oleh pihak bank berdasarkan kesepakatan penjual dan pembeli (dan/atau dengan perantara) jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan para pihak.

2. Penjualan Lelang di Muka Umum

Penjualan lelang di muka umum (pelelangan terbuka) harus diketahui bahwa nilai barang jaminan kredit lebih dari Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dan pelelangan ini harus dilakukan di Balai Lelang. Ketentuan lelang ini diatur dalam Pasal 200 ayat (2) HIR atau Pasal 215 ayat (2) Rbg disebutkan batas minimum yang dapat dijual melalui Balai Lelang sebesar lebih dari Rp 300,- , karena batas minimum tersebut sudah tidak relevan lagi,

¹⁸⁾ Supriyanto, *Jaminan dan Eksekusi Studi Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Barang Jaminan Dalam Perjanjian Kredit di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009.

maka Tahun 1941 (St. 1941 No. 44) diubah menjadi sebesar Rp 30.000.000,- hingga masa sekarang.

Mengenai penjualan lelang di muka umum, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 angka 1, memberikan definisi tentang lelang yaitu :¹⁹⁾

Penjualan barang yang dilakukan di muka umum, termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawan lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawan yang semakin menurun, dan/atau penawaran harga secara tertulis yang dilalui dengan usaha mengumpulkan para peminat.

Untuk memperoleh gambaran mengenai pelaksanaan lelang, maka akan ditinjau pula beberapa ketentuan tentang pelelangan tersebut.

Menurut Richard L. Hirshberg:²⁰⁾ “Lelang (*auction*) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual”.

Menurut Roell:²¹⁾

Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli benda-benda yang ditawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap.

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang namun apabila kita cermati klausula-klausula dalam

¹⁹⁾ Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Eksekusi Oleh PUPN Badan Pendidikan dan Keuangan*, Jakarta, 1995.

²⁰⁾ Agus Hermanto, *Modul Pengetahuan Lelang : Penghapusan BMN*, Diklat teknisSubstantif Spesialisasi Pengelolaan Kekayaan Negara (Diklat Jarak Jauh) Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta, November, 2007, hlm. 6.

²¹⁾ *Ibid.* hlm. 8.

peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu :

a. 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.

b. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan.

c. Asas Kepastian Hukum

Menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.

d. Asas Efisiensi

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

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan.²²⁾

²²⁾ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 25.

Sebagaimana diketahui, dalam setiap pelaksanaan lelang selalu dibuat berita acara berupa Risalah Lelang, karena risalah lelang merupakan akta otentik, maka dalam pembuatannya harus memuat hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang tersebut.

Risalah Lelang termasuk kategori akta otentik, karena telah memenuhi Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, yaitu :²³⁾

1. Bahwa setiap Risalah Lelang harus ditandatangani oleh para pihak baik Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, maupun Pembeli (vide Pasal 38 *Vendu Reglement*).
 - a. Tiap lembar pada sudut kanan atas harus ditandatangani oleh Pejabat Lelang kecuali pada lembar terakhir, karena pada lembar terakhir ini berarti terdapat bagian kaki/penutup dari Risalah Lelang yang harus ditandatangani Pejabat Lelang.
 - b. Risalah Lelang ditandatangani oleh Penjual, Pejabat Lelang, dan Pembeli dalam hal Penjual tidak menandatangani, supaya dicatat pada bagian kaki/penutup.
 - c. Risalah Lelang yang berlaku sebagai tanda tangan.
2. Isi Risalah Lelang adalah berita acara dari peristiwa atau apa yang terjadi dan dialami para pihak yaitu jual beli di muka umum/lelang.
3. Untuk pembuktian. Risalah Lelang dibuat dari semula memang dimaksudkan sebagai bukti yang sah sesuai pengertian dari Risalah Lelang itu sendiri.

²³⁾ *Ibid*, hlm .155.

Pembuktian diatur dalam Buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang bukti dan daluwarsa (*van bewijs en verjaring*), Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.

Menurut undang-undang, ada lima macam alat pembuktian yang sah, yaitu: Surat-surat, Kesaksian, Persangkaan, Pengakuan, dan Sumpah. Menurut undang-undang, surat-surat dapat dibagi dalam surat-surat akta dan surat-surat lain. Surat akta ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani.

Surat-surat akta dapat dibagi lagi atas surat-surat akta resmi (*authentiek*) dan surat-surat akta dibawah tangan (*onderhands*). Suatu akta resmi ialah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut.²⁴⁾

Definisi akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta otentik adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

²⁴⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2011 hlm. 177-178.

Berdasarkan definisi tersebut, syarat agar suatu akta menjadi akta otentik adalah :

1. Akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Maksud dari bentuk yang ditentukan undang-undang dalam hal ini adalah bahwa akta tersebut pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang, khususnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).
2. Akta otentik tersebut harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Kata “dihadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain).
3. Pejabat yang membuat akta tersebut harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut :
 - a. Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya;
 - b. hari dan tanggal pembuatan akta; dan
 - c. tempat akta dibuat.

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketika suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu maka akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik yaitu kekuatan pembuktian sempurna melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan. Pejabat umum yang tidak berwenang dalam hal ini yaitu selain yang disebutkan dalam PMK No.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PMK No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, dan PMK No.175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Demikian pula jika terdapat cacat bentuk dari akta otentik itu, misalnya bentuknya menyimpang dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang bersangkutan maka kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta otentik itu menjadi turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan.

Akta otentik itu memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang mutlak mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu, dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya harus dianggap benar. Ketentuan tersebut bila dihubungkan dengan Staatblad 1908 No.189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) dalam Pasal-Pasal yang mengatur mengenai Akta Risalah Lelang yaitu Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39.

F. Metode Penelitian

Untuk mengetahui dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu yang diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis akan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis,²⁵⁾ yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan mengenai kekuatan hukum pembuktian risalah lelang bagi pemenang lelang atas peristiwa wanprestasi dalam perjanjian kredit dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pendapat Soerjono Soekanto²⁶⁾ penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data-data yang teliti, artinya untuk mempertegas *hipotesa*, yang dapat membantu teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru. Kegiatan penelitian ini mempergunakan *tipologi* penelitian hukum normatif ²⁷⁾yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber hukum dan data sekunder.

²⁵⁾ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Pengantar Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 97.

²⁶⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014, hlm. 10.

²⁷⁾ Ronny Hanitjo Soemitro, *Op-Cit*, hlm. 9.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara yuridis normatif²⁸⁾, yakni suatu penelitian yang menekankan pada segi-segi yuridis terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan cara mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Penelitian hukum normatif meliputi :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum, yaitu terhadap pengertian-pengertian dasar yang terdapat dalam sistem hukum (subjek hukum, objek hukum, dan hubungan hukum);
- c. Mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penelitian ini menitikberatkan pada data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dalam penelitian normatif data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.²⁹⁾

²⁸⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 14.

²⁹⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141.

- b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.

3. Tahap Penelitian

Sebelum penulis melakukan penelitian, terlebih dahulu menetapkan tujuan agar jelas mengenai apa yang akan diteliti, kemudian dilakukan perumusan masalah dari berbagai teori dan konsep yang ada, untuk mendapatkan data primer dan data sekunder sebagaimana dimaksud diatas.

Dalam penelitian ini tahap penelitian dilakukan melalui :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Reasearch*)

Penelitian kepustakaan adalah mengumpulkan sumber data primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dengan mempelajari literature, majalah, koran dan artikel lainnya yang berhubungan dengan obyek yang diteliti.

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri³⁰⁾ atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hirarki peraturan perundang-undangan, yaitu mencakup Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR (*Herziene Indonesische Reglement*), *Staatblad* 1908 No.189 atau Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-

³⁰⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, dan pendapat para pakar hukum.
- 3) Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Guna menunjang data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, maka dapat dilakukan penelitian lapangan yaitu guna melengkapi data yang berkaitan dengan skripsi ini. Penelitian lapangan dilakukan dengan dialog dan tanya jawab dengan pihak-pihak yang akan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.³¹⁾

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

³¹⁾ Ronny Hanitjjo Soemitro, *op.cit*, hlm. 98.

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data, yang digunakan melalui data tertulis, dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa literature-literature, catatan-catatan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan permasalahan penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui lelang.³²⁾

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang dilakukan melalui wawancara, wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada para pihak yang terlibat dalam permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.³³⁾

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Dalam penelitian kepustakaan, alat pengumpul data dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan topik penelitian, kemudian alat elektronik (*computer*) untuk menetik dan menyusun data yang diperoleh.

³²⁾ *Ibid*, hlm. 52.

³³⁾ Amirudin dan Zinal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 82.

- b. Dalam penelitian lapangan, alat pengumpul data yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara tertulis dan lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti *handphone recorder* dan *flashdisk*.

6. Analisis Data

Data dianalisa secara yuridis kualitatif³⁴⁾ yaitu suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data Deskriptif Analistis, yaitu data yang diperoleh baik data sekunder maupun data primer apa yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penyusun skripsi ini dilakukan di tempat-tempat yang memiliki kolerasi dengan masalah yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung;
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung;

³⁴⁾ Ronny Hanitjio Soemitro, *loc.cit.*

- 3) Pusat Sumber Daya Informasi dan Perpustakaan Universitas Padjajaran (CISRAL), Jalan Dipati Ukur Nomor 46 Bandung.

b. Instansi

- 1) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung Gedung N lantai III Gedung Keuangan Negara Bandung Jalan Asia Afrika Nomor 114, Bandung, Jawa Barat.
- 2) PT Bank UOB Cabang Bandung, Tbk, Jalan Jenderal Sudirman No. 55A Kota Bandung.

8. Jadwal Penelitian

Judul : **Kekuatan Hukum Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan Atas Peristiwa Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Nama : Tsany Ashari Fitriani

NPM : 131000238

No. SK Bimbingan : No. 163/Unpas.FH.D/Q/X/2016

Dosen Pembimbing : Hj.N.Ike Kusmiati, S.H.,M.Hum.

NO	KEGIATAN	BULAN KE					
		1	2	3	4	5	6
1	Persiapan Penyusunan Proposal	■					
2	Seminar Proposal		■				
3	Persiapan Penelitian		■				
4	Pengumpulan Data			■			
5	Pengolahan Data			■			
6	Analisis Data			■			
7	Penyusunan Hasil Penelitian Ke dalam Bentuk Penulisan Hukum				■		
8	Sidang Komprehensif					■	
9	Perbaikan					■	
10	Penjilidan					■	
11	Pengesahan						■

Tabel Jadwal Penelitian