

BAB II

**TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN
KREDIT, HAK TANGGUNGAN, PEMBUKTIAN,
AKTA OTENTIK, DAN LELANG**

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

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 :

- 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.

Menurut Subekti³⁵⁾ "Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk

³⁵⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2007, hlm. 1.

melaksanakan satu hal”, sedangkan menurut R. Setiawan³⁶⁾ “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.

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. Pengertian dari perikatan, merupakan terjemahan dari istilah Belanda “*Verbintenis*”.

Perikatan adalah suatu perhubungan antara dua orang atau dua pihak dalam bidang hukum kekayaan yang berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.³⁷⁾ “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.

Pada dasarnya dalam suatu perikatan terdapat 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”. Berdasarkan

³⁶⁾ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2007, hlm. 49.

³⁷⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2010, hlm. 1

Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi tersebut dapat berupa :

- a. Menyerahkan suatu barang atau memberikan sesuatu;
- b. Melakukan suatu perbuatan atau berbuat sesuatu;
- c. Tidak melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam hal ini perikatan tidak hadir begitu saja, dengan kata lain ada sesuatu atau persetujuan tertentu yang melahirkan suatu perikatan. Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) dan undang-undang.

Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan lebih lanjut bahwa perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi menjadi perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang.

Pasal 1353 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan orang terbagi lagi menjadi perbuatan yang lahir dari perbuatan yang diperbolehkan (*Zaakwaarneming*) dan perikatan yang lahir dari perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*). Perikatan yang lahir karena undang-undang misalnya kewajiban seorang ayah untuk menafkahi anak yang dilahirkan oleh istrinya.³⁸⁾

Pengertian perikatan, berbeda dengan pengertian perjanjian. Pengertian perjanjian mempunyai arti yang lebih luas daripada pengertian

³⁸⁾ Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, PT.Gramedia, Jakarta, 2008, hlm.7.

perikatan. Perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian lebih mengacu pada hal yang konkrit atau lebih mengacu pada suatu peristiwa. Kita tidak dapat melihat dengan mata kita sendiri suatu perikatan, kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita, tetapi kita dapat melihat atau membaca isi dari perjanjian.

Apabila dua orang melakukan suatu perjanjian maka sesungguhnya mereka atau para pihak yang bermaksud supaya diantara mereka terdapat suatu perikatan, dan selanjutnya mereka terikat oleh janji yang telah mereka berikan. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang untuk tujuan tertentu, terjadi diluar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Pada kenyataannya, yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Para pihak boleh membuat suatu perjanjian dan saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan hal-hal tertentu, mereka sebenarnya menciptakan hukum yang akan berlaku secara terbatas bagi para pembuat perjanjian, hal tersebut didasarkan pada hak dan wewenang untuk membuat hukum dengan lingkup terbatas yang diberikan atau dilimpahkan oleh suatu hukum lain yang lebih mendasar dan berlaku umum. Disimpulkan bahwa 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.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan 4 (empat) syarat, yaitu :

a. Sepakat

Sepakat pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yang berupa kehendak untuk membuat perjanjian, dengan kata lain adanya kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya. Kata sepakat harus diberikan secara bebas walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah terpenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu perjanjian yang telah terjadi pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak.³⁹⁾

b. 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 pemboros yang karena itu pengalihan diputuskan berada dibawah pengampuan dan seorang perempuan yang bersuami. Menurut Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang dimaksud cakap adalah mereka yang telah mencapai umur 18 tahun atau belum berumur 18 tahun tetapi telah pernah kawin. Mengenai perempuan yang bersuami menurut Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengenai hak dan kedudukan yang seimbang dengan suami, yang dapat

³⁹⁾A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 2010, hlm. 9

disimpulkan bahwa seorang istri cakap hukum, sehingga dapat bebas melakukan perbuatan hukum.

c. 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.

d. 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.⁴⁰⁾

Keempat syarat tersebut dapat dibagi dalam 2 (dua) kelompok, yaitu :

a. Syarat Subjektif

Syarat subjektif yaitu suatu syarat yang menyangkut subjek-subjek perjanjian itu, dengan kata lain syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sepakat mereka mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.

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

⁴⁰⁾ *Ibid*, hlm. 11

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 orangtua atau walinya, atau ia sendiri apabila sudah cakap.

b. Syarat objektif

Syarat objektif adalah syarat yang menyangkut objek perjanjian itu, meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat yang ketiga dan syarat yang keempat merupakan syarat objektif, syarat objektif 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, dan 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.⁴¹⁾

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

⁴¹⁾ 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.

kesusilaan.⁴²⁾ 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 menyatakan : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian yang disebut, juga mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya sebuah Undang-Undang yang dapat diartikan bahwa para pihak harus tunduk pada perjanjian yang telah mereka buat, sama seperti mereka tunduk pada Ketentuan Undang-Undang.

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

⁴²⁾ Subekti, Op Cit, hlm. 13

pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak,⁴³⁾ 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. Menurut Subekti,⁴⁴⁾ pengertian Itikad baik dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subjektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (pengertian objektif), itikad baik dalam pelaksanaan kontrak adalah berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.

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

⁴³⁾ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 27.

⁴⁴⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 27

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 artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan 2 (dua) hal yaitu :⁴⁵⁾

⁴⁵⁾ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hlm. 177

- 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 lalai melakukan prestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi ada 3 (tiga) kejadian, yaitu :⁴⁶⁾

- 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

Debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang telah 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

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

⁴⁶⁾ 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 diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut dalam 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, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

5. *Overmacht*

Overmacht adalah suatu keadaan yang dialami oleh debitur yang berada diluar kekuasaan dan kekuatannya sehingga ia tidak mampu melaksanakan prestasinya.⁴⁷⁾ Menurut Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa : “Dalam adanya perikatan untuk memberikan sesuatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan terjadi adalah atas tanggungjawab si berutang”.

Hukum perjanjian bersifat terbuka, maka sebagai sikap berhati-hati dalam membuat perjanjian, mengenai risiko ini sebaiknya dimasukkan dalam

⁴⁷⁾ Firman Floranta Adonara, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, CV Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 67

klausul perjanjian tentang siapa yang harus menanggung risiko jika terjadi keadaan memaksa (*overmacht*).

Overmacht dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. *Overmacht* absolut adalah suatu keadaan tidak terduga diluar kemampuan manusia yang menyebabkan debitur tidak dapat berprestasi dan debitur tidak dapat dipersalahkan. Akibat *overmacht* absolut, yaitu :

- 1) Debitur tidak perlu membayar ganti rugi Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Kitab Hukum perdata, menyatakan :

Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.

- 2) Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Kitab Hukum perdata, menyatakan :

Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya.

- b. *Overmacht* relatif adalah suatu keadaan yang sesungguhnya dapat diatasi tetapi dengan pengorbanan yang besar. Akibat dari *overmacht* relatif beban risiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara.

B. Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan

1. Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian Kredit dan Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Pemberian kredit perbankan di Indonesia tunduk kepada Ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 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.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, berbunyi :

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 menyebut 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.⁴⁸⁾

Perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab XIII Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang meminjamkan berhak menerima pembayaran pinjaman dan berkewajiban untuk tidak meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian kredit, sedangkan si peminjam berhak menerima uang pinjaman dan berkewajiban untuk mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, pada waktu yang ditentukan. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

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.

b. 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.

⁴⁸⁾ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 226.

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.

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, kesusilaan, 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*).⁴⁹⁾

Pada perjanjian yang kekurangan syarat-syarat subjektifnya yang menyangkut kepentingan seseorang, yang mungkin tidak menginginkan perlindungan hukum terhadap dirinya, misalnya seseorang yang oleh undang-undang dipandang sebagai tidak cakap, mungkin sekali sanggup memikul tanggungjawab sepenuhnya terhadap perjanjian yang telah dibuatnya, atau seorang yang telah memberikan persetujuannya karena khilaf atau tertipu mungkin sekali segan atau malu meminta perlindungan hukum.

⁴⁹⁾ Subekti, op.cit., hlm. 22

2. Hak Tanggungan

a. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur pengertian Hak Tanggungan, 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

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 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan perintah dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur : “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”.

Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur bahwa selama undang-undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband*. Perintah Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun yaitu dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996.

Menurut Boedi Harsono⁵⁰⁾, 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 cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.

b. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

⁵⁰⁾ 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.

Pasal 20 Ayat (1), berbunyi :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 20 Ayat (2), berbunyi :

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

Pasal 20 Ayat (3), berbunyi :

Pelaksanaan penjualan sebagaimana 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, 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;
- 2) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2). Irah-Irah

(Kepala Putusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat 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.⁵¹⁾

C. Pembuktian dan Akta

1. Pembuktian

a. Pengertian dan Dasar Hukum Pembuktian

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 5 (lima) macam alat pembuktian yang sah, yaitu: Surat-surat, Kesaksian, Persangkaan, Pengakuan, dan Sumpah. Pembuktian bertujuan untuk menetapkan hukum diantara kedua

⁵¹⁾ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 190-191.

belah pihak yang menyangkut suatu hak sehingga diperoleh suatu kebenaran yang memiliki nilai kepastian, keadilan, dan kepastian hukum. Dalam pembuktian, para pihak memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim dilarang melampaui batas yang diajukan oleh para pihak yang berperkara.

Berkaitan dengan materi pembuktian maka dalam proses gugat-menggugat, beban pembuktian dapat ditujukan kepada penggugat, tergugat, maupun pihak ketiga yang melakukan intervensi. Pada prinsipnya, siapa yang mendalilkan sesuatu maka ia wajib membuktikannya.

b. Alat-alat Bukti

1) Bukti Surat

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.

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”.

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.⁵²⁾

2) Kesaksian

Sesudah pembuktian dengan tulisan, pembuktian dengan kesaksian merupakan cara pembuktian yang terpenting dalam suatu perkara yang sedang diperiksa. Suatu kesaksian, harus mengenai peristiwa-peristiwa yang dilihat dengan mata sendiri atau yang dialami sendiri oleh seorang saksi. Jadi tidak boleh saksi itu hanya mendengar saja tentang adanya peristiwa dari orang lain.

Menurut Pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan: “Pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal dimana itu tidak dikecualikan oleh undang-undang”.

3) Persangkaan

Persangkaan adalah suatu kesimpulan yang diambil dari suatu peristiwa yang sudah terang dan nyata, dari peristiwa yang terang dan nyata ini ditarik kesimpulan bahwa suatu peristiwa lain yang harus dibuktikan juga telah terjadi.

Menurut Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan: “Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal”.

⁵²⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2011 hlm. 177-178.

Hukum pembuktian, ada 2 (dua) macam persangkaan, yaitu : persangkaan yang ditetapkan oleh undang-undang sendiri dan persangkaan yang ditetapkan oleh hakim.

Menurut Pasal 1916 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :

Persangkaan-persangkaan menurut undang-undang ialah persangkaan yang berdasarkan suatu ketentuan khusus undang-undang, dihubungkan dengan perbuatan-perbuatan atau peristiwa-peristiwa tertentu.

Persangkaan yang ditetapkan oleh undang-undang, pada hakikatnya merupakan suatu pembebasan dari kewajiban membuktikan suatu hal untuk keuntungan salah satu pihak yang berperkara.

Suatu persangkaan yang ditetapkan oleh hakim, terdapat dalam pemeriksaan suatu perkara dimana untuk pembuktian suatu peristiwa tidak bisa didapatkan saksi-saksi yang dengan mata kepala sendiri telah melihat peristiwa itu.

4) Pengakuan

Suatu pengakuan bukan suatu alat pembuktian, karena jika suatu pihak mengakui suatu hal, maka pihak lawannya dibebaskan dari kewajiban untuk membuktikan hal tersebut, sehingga tidak dapat dikatakan pihak lawan ini telah membuktikan hal tersebut.

Menurut Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan: "Pengakuan, yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada

yang dilakukan dimuka hakim, dan ada yang dilakukan diluar sidang pengadilan”.

Menurut undang-undang, suatu pengakuan yang dilakukan didepan hakim, merupakan suatu pembuktian yang sempurna tentang kebenaran hal atau peristiwa yang diakui.

5) Sumpah

Menurut Pasal 1929 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :

Ada 2 (dua) macam sumpah dimuka hakim :

- (1) Sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lain untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya: sumpah ini dinamakan sumpah pemutus,
- (2) Sumpah yang oleh hakim, karena jabatannya, diperintahkan kepada salah satu pihak.

Sumpah yang menentukan adalah sumpah yang diperintahkan oleh salah satu pihak yang berperkara kepada pihak lawannya dengan maksud untuk mengakhiri perkara yang sedang diperiksa oleh hakim.

Sumpah tambahan adalah suatu sumpah yang diperintahkan oleh hakim pada salah satu pihak yang berperkara, apabila hakim itu berpendapat bahwa didalam suatu perkara sudah terdapat suatu permulaan pembuktian, yang perlu ditambah dengan penyumpahan, karena dipandang kurang memuaskan untuk menjatuhkan putusan atas dasar bukti-bukti yang terdapat itu.⁵³⁾

⁵³⁾ *Ibid*, hlm. 184.

2. Akta

Akta dibagi 2 (dua), yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi : “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”.

a. Pengertian dan Dasar Hukum Akta Otentik

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.

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, menyatakan :

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.

Kekuatan Pembuktian Akta Otentik tertuang dalam Pasal 1870 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :

Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

b. Pengertian Akta dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.⁵⁴⁾ Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan

⁵⁴⁾ *Ibid*, hlm. 179

pembuktian yang terbatas sehingga masih diupayakan alat bukti lain yang mendukung untuk diperoleh bukti yang dianggap cukup mencapai kebenaran menurut hukum (akta dibawah tangan hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis).

D. Ketentuan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan Indonesia masih dianggap relevan. Hal ini terbukti dengan difungsikannya lelang untuk mendukung upaya *Law Enforcement* dalam Hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Pajak, Hukum Administrasi Negara, dan Hukum Pengelolaan Kekayaan Negara.

Perkembangan hukum belakangan ini seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perpajakan, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara membuktikan ekspektasi masyarakat dan pemerintah yang semakin besar terhadap peranan lelang. Sampai dengan saat ini, dasar hukum lelang adalah Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement Stb. 1908 No.189*) dan dilengkapi Intruksi Lelang (*Vendu Instructie Stb. 1908 No.190*) serta Peraturan Pelaksananya.

Ada beragam pengertian lelang berikut ini beberapa diantaranya :

- a. Richard L. Hirshberg : “Lelang (*Auction*) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual”.
- b. Kamus Besar Bahasa Indonesia : “Lelang berarti penjualan dihadapan orang banyak yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan tawaran yang atas mengatasi”.
- c. Definisi Pasal 1 *Vendu Reglement*, 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.

Pasal 1 huruf a *Vendu Reglement* menyebutkan bahwa penjualan dimuka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang. Pengertian-pengertian diatas tampak bahwa suatu pelaksanaan lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Penjualan barang kepada umum yang dilakukan di muka umum;
- b. Dilakukan dengan penawaran khas;
- c. Didahului dengan pengumuman lelang, sebagai upaya mengumpulkan peminat lelang sebanyak-banyaknya sekaligus pemberitahuan kepada khalayak umum;

- d. Dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang dan olehnya dibuat berita acara bernama Risalah Lelang.

Secara khusus yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang adalah :

- a. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan *Staatsblad* 1941:3);
- b. Peraturan Pemerintah Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85);
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan;
- d. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.⁵⁵⁾

2. Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan *legal output* dari Kantor Lelang. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 *Vendu Reglement* Risalah Lelang termasuk akta otentik. Selanjutnya menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik merupakan bukti yang sempurna. Risalah lelang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para

⁵⁵⁾ Ngadjarno, F.X. Badan Lelang; Teori dan Praktek, Departemen Keuangan Republik Indonesia. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008, hlm. 8

pihak. “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.⁵⁶⁾

Menurut Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatakan : “Tiap penjualan di muka umum oleh juru lelang atau kuasanya dibuat berita acara tersendiri yang bentuknya ditetapkan seperti dimaksud dalam Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 *Vendu Reglement*. Dalam perkembangannya istilah berita acara lelang berubah menjadi Risalah Lelang. Istilah Risalah Lelang menurut Pedoman Administrasi Umum Departemen Keuangan dapat diartikan sebagai berikut :

- a. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan yang disusun secara teratur dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan;
- b. Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuat dan/atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian atau peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Risalah Lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh pejabat lelang dan para pihak (penjual dan pembeli) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat.

⁵⁶⁾ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm, 148

3. Prosedur Lelang

Pasal 1 angka 4 dan angka 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi 2 (dua), yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotek, Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia. Lelang Non Eksekusi adalah penjualan umum diluar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasai negara dan lelang sukarela atas barang milik swasta.

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditur atas debitur yang ingkar janji (*wanprestasi*). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*In kraacht*), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG.

Apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitur maupun pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga hanya dapat diajukan berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Ketua

Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan Pasal 208 HIR atau Pasal 227 dan Pasal 228 RBG.⁵⁷⁾

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan huruf b serta Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg, Pasal-Pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji.

⁵⁷⁾ *Ibid*, hlm, 155