

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN,
WANPRESTASI, PELELANGAN DAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit

1. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pada Umumnya

a. Pengertian Perjanjian

Dalam KUHPerdara pengertian perjanjian tertuang pada Pasal 1313, yang menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Sebagaimana pengertian perjanjian didalam KUHPerdara tersebut, itu berarti bahwa perjanjian menimbulkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, perjanjian dapat dibuat secara lisan dan secara tertulis. Jika perjanjian tersebut dibuat secara tertulis maka dapat menjadi alat bukti jika terjadi perselisihan dikemudian hari. Didalam Pasal 1340 KUHPerdara disebutkan pula bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam suatu perjanjian terdapat syarat sahnya perjanjian yang terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu pertama mengenai subyeknya atau pihak-pihak yang membuat perjanjian dan kedua mengenai obyeknya atau apa yang diperjanjikan oleh masing-masing pihak yang merupakan

isi dari perjanjian tersebut. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak. Adapun syarat sah perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Ketentuan mengenai perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika salah satu pihak ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi membuat perjanjian baru lagi. Namun demikian apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak dan harus diberitahukan kepada pihak yang bersangkutan.

c. Asas-Asas Perjanjian

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi: “Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.” Adapun asas-asas umum dalam suatu perjanjian meliputi:

- 1) Asas Kebebasan Berkontrak;
- 2) Asas Konsensualisme;

- 3) Asas Pacta Sun Servanda;
- 4) Asas Kekuatan Mengikat;
- 5) Asas Persamaan Hak;
- 6) Asas Keseimbangan;
- 7) Asas Moral;
- 8) Asas Kepatutan;
- 9) Asas Kebiasaan; dan
- 10) Asas Kepastian Hukum.

2. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian kredit menurut Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan 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.”

Perjanjian kredit menurut hukum perdata termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdata. Menurut Pasal 1754 KUHPerdata:

“Pinjam meminjam ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabisi karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Menurut Pasal 8 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa bentuk dari perjanjian kredit yaitu secara tertulis, sedangkan wujudnya merupakan kebebasan kedua belah pihak sesuai dengan yang dikehendaki. Perjanjian kredit dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik.

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian khusus baik oleh Bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena:

- 1) Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- 2) Perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batas-batas hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- 3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.¹

b. Prinsip Dalam Pemberian Kredit

Dalam melakukan perjanjian kredit biasanya pihak bank wajib menjalankan dengan jelas dan tegas prinsip-prinsip perbankan, terutama prinsip kehati-hatian, dan minimal mengikuti kebijakan pokok perkreditan demi menjaga keamanan, integritas, dan profesionalisme kerja bank tersebut.

Pemberian kredit dapat dilakukan dengan berpegang pada beberapa prinsip sebagai berikut, antara lain:

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Perbankan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 21.

1) Prinsip Kepercayaan

Kredit berarti kepercayaan, maka dalam memberikan kredit kepada nasabah (debitur) harus berdasarkan kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya.

2) Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian ini atau biasanya disebut dengan *prudential banking* merupakan salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam pemberian kredit. Dalam mewujudkan prinsip kehati-hatian maka dapat dilakukan pengawasan baik dari pihak bank itu sendiri maupun oleh pihak luar.

3) Prinsip 5 C

a) *Character* (Kepribadian)

Pihak bank sebelum memberikan kredit terlebih dahulu harus melakukan penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya. Sebab watak yang buruk menimbulkan perilaku yang buruk juga.

b) *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan bisnis dari pihak calon debitur juga harus diketahui oleh pihak bank sehingga kreditur (bank) mampu memprediksi kemampuan pihak debitur untuk melunasi utangnya.

c) *Capital* (Modal)

Modal merupakan hal yang sangat penting yang harus diketahui oleh calon krediturnya sebab permodalan dan kemampuan keuangan dari debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit.

d) *Condition Of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Bank sebelum memberikan kredit kepada debitur terlebih dahulu harus menganalisis kondisi perekonomian secara mikro maupun makro, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur.

e) *Collateral* (agunan)

Fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit juga sangat penting, bahkan Undang-Undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit, meskipun agunan itu hanya berupa hak tagihan yang terbit dari proyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan.²

c. Hapusnya Perjanjian Kredit

Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUHPdata suatu perjanjian dapat hapus karena:

- 1) Pembayaran atau pelunasan;
- 2) Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

² H. Moh. Tjoekam, *Perkreditan bisnis Inti Bank Komersial Konsep, Teknik, Kasus*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hlm. 10.

- 3) *Novasi* atau pembaruan utang;
- 4) Kompensasi atau penjumlahan utang;
- 5) Pencampuran utang;
- 6) Pembebasan utang;
- 7) Musnahnya barang yang terutang;
- 8) Kebatalan atau pembatalan;
- 9) Berlakunya suatu syarat batal;
- 10) Lewatnya waktu.

B. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan

1. Pengertian Jaminan Kredit

Dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur, kreditur harus mengetahui dengan jelas apakah debitur mempunyai itikad baik untuk mengembalikan fasilitas kredit tersebut tepat pada waktunya. Faktor terpenting yang harus diteliti oleh kreditur adalah adanya jaminan yang dapat digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur sehingga bila suatu saat debitur wanprestasi, maka kreditur dapat menjual barang yang diagunkan tersebut untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Sehingga untuk mengurangi risiko kerugian kreditur, maka diadakan suatu jaminan utang piutang oleh para pihak yang menyerahkan barang milik debitur kepada kreditur sebagai jaminan dilaksanakannya kewajiban debitur kepada kreditur.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak

maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan. Tetapi adanya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok. Apabila perjanjian pokok berakhir, maka secara otomatis perjanjian penjaminan akan berakhir pula.

Demikian pula dalam penjelasan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan bahwa bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai yang diperjanjikan. Ini merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/Kep/DIR tanggal 28 Februari 1991, tentang Jaminan Pemberian Kredit pada Pasal 1 butir b disebutkan bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diinginkan. Sedangkan agunan adalah jaminan material, surat berharga, asuransi risiko yang disediakan oleh debitur jika tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Kemudian pada Pasal 2 Ayat (1) dari keputusan tersebut menyatakan bahwa bank tersebut tidak

diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan pemberian kredit.

Keadaan tersebut mendorong lahirnya suatu bentuk jaminan dalam dunia perkreditan yang berwujud keyakinan kreditur terhadap kesanggupan dan kemampuan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Padahal selama ini yang dimaksud dengan jaminan adalah benda tertentu yang bernilai ekonomis guna dipakai sebagai pelunasan kredit jika terjadi wanprestasi oleh debitur.³

2. Jenis Jaminan Kredit

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada Pasal 8 menyatakan bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas kesanggupan nasabah debitur risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberi kredit bank harus melakukan penilaian secara teliti terhadap kemampuan modal, agunan, watak dan prospek usaha calon debiturnya, karena agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit. Agunan tersebut dapat berupa barang, proyek atau hak tagih. Selain itu tanah adat juga dapat digunakan sebagai jaminan agunan yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik atau lainnya.

³ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 282.

Bank tidak wajib meminta agunan berwujud barang yang tidak berkaitan langsung dengan proyek yang dibiayainya, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Jadi yang dimaksud dengan agunan pokok adalah barang-barang yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai sebagai pemberi kredit. Dalam KUHPerdara, jaminan dibagi menjadi:

a. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan yaitu jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur.

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang dilakukan antara kreditur dengan debitur maupun dengan pihak lain yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan kebendaan yang sering digunakan meliputi:

1) Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah. Ketentuan mengenai hak tanggungan ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak atas tanah ini, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

2) Gadai

Menurut Pasal 1792 KUHPerdara, gadai merupakan suatu hak yang diperoleh berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, kecuali haruslah didahulukan biaya untuk melelang barang serta biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan tersebut.

3) Fidusia

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

4) Hipotik

Menurut Pasal 1162 KUHPerdara, hipotik merupakan suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Benda-benda yang dapat dijadikan agunan telah diatur secara jelas dalam undang-undang. Dalam KUHPerdara, benda-benda yang dapat dijadikan jaminan dibedakan menjadi:

1) Benda Bergerak

Benda bergerak yaitu benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan ke tempat lain, dan benda tersebut mempunyai nilai uang. Lembaga jaminan terhadap benda bergerak tersebut antara lain gadai, fidusia atau hipotik. Benda bergerak terdiri atas dua bagian, yaitu:

- a) Benda bergerak yang materiil, terdiri dari:
 - a. Benda bergerak yang berwujud seperti kendaraan bermotor, inventaris kantor dan lain-lain;
 - ii. Benda bergerak tak berwujud seperti Hak Tagih.
- b) Benda bergerak yang immaterial, terdiri dari benda bergerak yang berupa jaminan perorangan (*borgtocht*).

2) Benda Tidak Bergerak

Benda tidak bergerak yaitu benda-benda yang tidak dapat dibawa atau dipindahkan, yang mempunyai nilai uang dan dapat dijaminkan. Setelah tanggal 9 April 1996 mulai berlaku Undang-Undang Hak Tanggungan yang baru, yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, dimana jaminan berupa benda tak bergerak dalam hal ini tanah dapat menggunakan ketentuan undang-undang ini. Dengan demikian ketentuan mengenai Hipotik atas tanah dan *Credietverband* tidak berlaku lagi. Hipotik pada saat ini hanya digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang ditunjuk oleh ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya, seperti KUHD, Buku

Kedua yang menyebutkan bahwa obyek jaminan utang yang berupa kapal laut yang berukuran 20 m³ atau lebih dan berbendera Indonesia dapat diikat dengan hipotik.

C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan-ketentuan UUPA, maka UUPA menciptakan suatu lembaga hukum jaminan yang baru yang menggantikan hipotik dan *crediet verband*, yaitu lembaga hukum “Hak Tanggungan” tetapi lembaga hak tanggungan itu akan diatur lebih lanjut dalam Undang-undang tersendiri. Dengan demikian secara essensial Hak Tanggungan itu lahir atau sudah ada sejak terbentuk dan berlakunya UUPA yang diatur di dalam Pasal 51. Sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan dan selama ini yang berlaku adalah yang mempergunakan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *crediet verband*.

Pada tanggal 9 April 1996 akhirnya ditetapkan Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang terdiri atas 11 bab dan 31 pasal. Dengan telah diundangkannya Undang-undang ini maka keseluruhan ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam undang-undang nasional. Tidak lagi berlangsung dualisme berupa Hak Tanggungan, yang untuk melengkapinya sendiri yang sudah ada, masih menggunakan sebagian konstanta hipotik dan *credietverband*. Dengan demikian terciptalah unifikasi di bidang

hukum tanah nasional, khususnya hukum jaminan mengenai tanah, sesuai dengan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan memberikan hak *preference* kepada kreditur pemegang Sertifikat Hak Tanggungan. Artinya, kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan untuk mengeksekusi jaminan terlebih dahulu dari pada kreditur lainnya, jika suatu saat debitur wanprestasi. Hak Tanggungan adalah sebagai hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diamanatkan dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti hipotik. Menurut ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, 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.”

Dengan demikian Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Kata “berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu” pada pengertian Hak Tanggungan yang tertera dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menerangkan bahwa dalam Hak Tanggungan tersebut menganut asas pemisahan secara horizontal, yang artinya bangunan ataupun tanaman yang ada di atas tanah tidak selalu merupakan kesatuan dengan tanahnya.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan atas tanah dan benda-benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.⁴

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan yang dijabarkan di atas akan didapatkan dan dibahas beberapa elemen pokok:

a. UUHT adalah hak jaminan

UUHT adalah realisasi dari Pasal 51 UUPA jo. Pasal 1131

KUHPerdata tentang jaminan umum. Hal ini terlihat pada Pasal 1131

KUHPerdata yang berisi:

⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 76.

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

Di dalam konsep Pasal 1162 KUH. Perdata dikatakan bahwa:

“Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripada pelunasan suatu perikatan.”

b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah

Ketentuan ini juga merupakan realisasi dari Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA yang mengatakan obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah.

c. Berikut atau tidak berikut benda lain (bangunan, tanaman) yang melekat (tertancap) sebagai nilai kesatuan dengan tanah

Dari kenyataan UUHT melihat bahwa kebutuhan menuntut untuk diterapkan asas perlekatan yang tidak dikenal hukum adat. Tanah yang di atasnya tertancap bangunan menaikkan nilai tanah. Dunia bisnis menghendaki agar asas perlekatan itu diakomodir oleh UUHT karena kreditur akan memperoleh jaminan yang tinggi harganya seimbang dengan besarnya jumlah kredit yang akan diberikan kepada debitur, dibandingkan jika yang dijamin hanya tanah saja.

Hukum adat tidak mengenal asas perlekatan, tetapi mengenal asas pemisahan horizontal. UUHT mengakomodasi kedua asas ini, sepanjang diperjanjikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 4 Ayat (4) dan Pasal (5) UUHT).

d. Untuk pelunasan utang tertentu

Tujuan Hak Tanggungan tidak hanya sekedar melunasi utang yang timbul dari perjanjian pinjam uang, akan tetapi kewajiban memenuhi suatu perikatan. Hal ini mengacu pada Pasal 3 UUHT, yang mengemukakan bahwa utang itu dapat terjadi berdasarkan perjanjian lain dari perjanjian pinjam uang.

e. Kreditur mempunyai kedudukan utama (penjelasan umum angka 4 UUHT)

Maksudnya jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan dengan hak mendahului daripada kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri, yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan

berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 Ayat 1 UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Sedangkan asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 Ayat 1 UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.⁵

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hukum hak tanggungan adalah penyandang hak dan kewajibannya sendiri, yang dalam hal ini terwujud dalam kepemilikan harta kekayaan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang dimiliki oleh subjek hukum tersebut. Yang disebut sebagai subjek Hak Tanggungan menurut UUHT adalah:

1) Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri, bisa pihak lain, dan bisa juga debitur pihak lain. Pihak lain tersebut bisa memegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 419.

bangunan, dan bagian lain yang berada diatas tanah yang ikut dijaminan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.⁶

b. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan dalam UUHT diuraikan bahwa tidak semua hak atas tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

1) Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat pula ketentuan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik yang telah diwakafkan tidak termasuk ke dalam objek Hak Tanggungan / tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena tanah tersebut sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan dan dianggap memiliki fungsi sosial.

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

⁶ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 19.

3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu (dalam UUPA ditentukan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun). Hak Guna Bangunan juga meliputi Hak Guna Bangunan diatas tanah milik Negara, diatas tanah pengelolaan, maupun diatas tanah Hak Milik.

Objek Hak Tanggungan yang merupakan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT.

4) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak ini meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Ini diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT.

5) Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara yang diatur dalam Pasal 27 UUHT.

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Dalam pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh 2 orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan (Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah).⁷

⁷ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hlm. 35.

Isi yang wajib dicantumkan dalam APHT berdasarkan Pasal 11 Ayat (1) UUHT memuat:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Selain dari isi APHT yang wajib dicantumkan, ada pula isi APHT yang bersifat fakultatif (tidak wajib dicantumkan), isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 Ayat (2), antara lain:

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan;
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji. Adanya janji ini dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitur apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitur;
- d) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Untuk dipunyainya kewenangan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dalam APHT dicantumkan pasal ini;

- e) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud pada janji ini adalah melepaskan haknya secara sukarela;
- f) Memberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- g) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (4). Tanpa dicantulkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.⁸

D. Tinjauan Umum Mengenai Lelang

1. Pengertian Lelang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatas) dipimpin oleh Pejabat Lelang. Sedangkan yang dimaksud melelangkan atau memperlelangkan adalah menjual dengan jalan lelang, memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang, dan memborongkan pekerjaan. Berdasarkan pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian lelang tidak dibatasi pada penjualan barang-barang saja, tetapi meliputi juga pemborongan pekerjaan.

⁸ *Ibid.*

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, untuk selanjutnya disebut Juklak Lelang dikatakan:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”

Penjualan barang secara umum atau Lelang merupakan salah satu bentuk mekanisme atau instrumen pasar yang makin diminati oleh masyarakat, hal ini disebabkan penjualan secara lelang banyak memiliki kelebihan dibandingkan dengan cara penjualan biasa seperti jual-beli. Kelebihan penjualan dengan cara lelang adalah penjualannya memiliki sifat keterbukaan (transparan), objektif dan kompetitif, sehingga pemerintah Indonesia pun memandang perlu untuk memberikan pengaturan untuk melengkapi kedua peraturan tersebut. Hal ini karena lelang masih sangat relevan untuk mendukung penegakan hukum (*law enforcement*) yaitu dalam penegakan hukum pidana, hukum perdata, hukum pajak, hukum administrasi negara dan hukum pengelolaan kekayaan negara. Bentuk Peraturan lelang tersebut dikeluarkan oleh Menteri Keuangan karena lelang berada di lingkup kewenangannya.

Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual-beli pada umumnya. Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan tampak masih dianggap relevan. Hal ini terbukti dengan difungsikannya lelang untuk mendukung upaya *Law Enforcement* dan pengelolaan kekayaan negara.

2. Pihak-Pihak Dalam Lelang

Seperti yang disebutkan dalam pengertian lelang, dimana para pihak adalah penjual, pembeli serta harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang. Para pihak dalam jual beli secara lelang adalah:

a. Penjual

Pasal 1 Ayat (19) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, Penjual adalah badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang- undangan atau perjanjian berwenang melakukan penjualan secara lelang.

b. Pembeli

Pasal 1 Ayat (22) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan Pembeli adalah orang atau badan hukum/usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Berdasarkan Pasal 69 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dikatakan

bahwa Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, dan Pegawai DJKN, yang terkait dengan pelaksanaan lelang dilarang menjadi Pembeli.

c. Pejabat Lelang

Pasal 1 Ayat (14) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan undang-undang diberi kewenangan khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.

Pejabat Lelang adalah pihak yang harus ada dalam pelaksanaan lelang, karena jika lelang dilaksanakan tanpa adanya Pejabat Lelang, maka pelaksanaan lelang tersebut dapat dikenakan sanksi berupa pembatalan penjualan.

Pelaksanaan penjualan secara lelang diawasi seorang Pengawas Lelang. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (18) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian Pengawas Lelang adalah Pejabat yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk mengawasi pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang/Kantor Lelang. Pengawas Lelang ini merupakan atasan langsung dari Pejabat Lelang, yaitu Kepala Kantor, yang bertanggung jawab atas dipatuhinya peraturan-peraturan lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana pelaksanaan lelang dalam acara

lelang. Pengawasan yang dilakukan meliputi pengawasan administrasi, keuangan dan bertindak sebagai pemutus bila terlibat perselisihan.⁹

3. Tata Cara Lelang

Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan setiap Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen yang persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Tata cara lelang ditetapkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dalam keputusan Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang meliputi tahapan:

a. Persiapan Lelang

- 1) Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang. Berdasarkan Pasal 5 Keputusan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum terdiri dari salinan/fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual, syarat lelang dari Penjual (apabila ada) dan daftar barang yang akan dilelang. Dokumen persyaratan lelang yang

⁹ Rohmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT Eresco, Bandung, 1987, hlm. 97.

bersifat khusus berdasarkan Pasal 7 keputusan tersebut berbeda pada setiap jenis lelang, antara lain untuk:

- a) Lelang barang milik Pemerintah Pusat/Daerah dipersyaratkan adanya salinan/fotocopy Surat Keputusan Penghapusan dari Menteri/Ketua Lembaga/Kepala Daerah/Pejabat yang bewenang, salinan/fotocopy Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Lelang, dan asli dan fotocopy bukti kepemilikan hak.
- b) Lelang barang milik BUMN/BUMD dokumen khususnya adalah salinan/fotocopy Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan Barang dari Menteri yang bersangkutan/Dewan Komisaris atau Kepala Daerah/Kepala DPRD, salinan/fotocopy Surat Keputusan Penghapusan dari Direksi/Kepala Daerah, salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak.
- c) Lelang BPPN syaratnya terhadap aset dalam restrukturisasi yang bukan berasal dari sitaan BPPN termasuk aset milik Bank *Take Over* (BTO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) dan Bank Dalam Likuidasi (BDL) dokumennya berupa Surat Keputusan Penjualan Barang dari Ketua BPPN dan bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang, terhadap aset dalam restrukturisasi yang berasal dari sitaan BPPN, dokumennya berupa salinan/fotocopy Surat Paksa, salinan/fotocopy Surat Keputusan Penyitaan, salinan/fotocopy

Berita Acara Sita, salinan/fotocopy Surat Keputusan Penjualan Barang Sitaan dan Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasan.

- d) Lelang Sukarela, disyaratkan adanya surat kuasa untuk menjual dari Pemilik apabila Penjual bukan Pemilik, surat pernyataan dari Pemilik bahwa barang tidak dalam sengketa, surat pernyataan dari Penjual yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana, dan asli dan fotocopy bukti kepemilikan hak.
- e) Surat Permohonan Lelang dicatat dalam buku agenda surat masuk kemudian dibuat tanda terima untuk Permohonan Lelang.
- f) Berkas Permohonan Lelang, tanda terima dan lembar disposisi disampaikan kepada Kepala KPKNL yang kemudian diserahkan kepada Kepala Seksi Pelayanan Lelang/Kepala Seksi Lelang untuk melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang, melaporkan hasil penelitian tersebut, mengusulkan nama Pejabat Lelang yang akan melaksanakan lelang dengan dilampiri konsep surat kepada Penjual yang berisi penetapan hari/tanggal lelang, permintaan untuk membuat Pengumuman Lelang dan menyampaikan bukti pengumumannya kepada KPKNL, serta permintaan kepada

Penjual untuk memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada penghuni (khusus barang tidak bergerak).

- g) Pejabat lelang melengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan apabila dipersyaratkan, bukti Pengumuman Lelang yang telah disampaikan oleh Penjual, dan Nilai Limit selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

4. Pelaksanaan Lelang

- a. Pejabat Lelang melaksanakan lelang dengan tata cara membuka pelaksanaan lelang, apabila dipandang perlu kepada Penjual diberi kesempatan untuk memberi penjelasan tambahan, membacakan Kepala Risalah Lelang, menerima Nilai Limit dalam amplop tertutup dari penjual, memberi kesempatan kepada peserta lelang, obyek lelang dan lain-lain. Didalam hal lelang dilaksanakan secara tertulis, Pejabat Lelang membagi formulir surat penawaran kepada peserta lelang untuk diisi penawarannya oleh peserta lelang. Didalam hal tentang dilaksanakan secara lisan, Pejabat lelang menawarkan objek lelang kepada peserta lelang dengan cara naik-naik dimulai dari Nilai Limit. Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai nilai limit disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat lelang.
- b. Pembeli wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang.
- c. Surat-surat yang berkaitan dengan persyaratan lelang dan disebut dalam Risalah Lelang dilampirkan dalam Minuta Risalah Lelang, diberi

nomor urut lampiran, nomor dan tanggal Risalah Lelang serta tanda tangan Pejabat Lelang, kemudian dijahit/dijilid.

E. Tinjauan Umum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.” Para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu disebut sebagai subjek hukum yaitu bisa manusia sebagai subjek hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum.

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur, yaitu:

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechimtig*);
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

2. Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan melindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yaitu tanggungjawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggungjawaban. Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan: “Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.”

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*). Orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi.