

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

Sekalipun pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan judul “Tentang Perikatan” pada dasarnya perjanjian itu telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyebutkan 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 1 (satu) orang, tetapi dapat terjadi jika pihaknya paling sedikit 2 (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 KUHPerdata, suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan terdapatnya kata “sepakat” (*consensus*) kedua belah pihak dan

mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang yang saling mengikat. Perikatan merupakan terjemahan dari istilah Belanda yaitu “*Verbinten*”.

Menurut Prof. Subekti “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Dalam peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau juga ditulis.

Sedangkan menurut R. Setiawan “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, sehingga pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya (Setiawan, 2007, hal. 49).

Perjanjian itu sendiri dapat disebut juga sebagai salah satu peristiwa hukum. Peristiwa hukum tersebut merupakan suatu peristiwa yang membawa sebab atau akibat yang semuanya telah diatur atau telah ditentukan oleh hukum positif yang berlaku. Akibat yang diatur oleh hukum ini dalam hukum perdata terutama berupa terjadi dan lenyapnya suatu hak (Rumokoy, 2014, hal.127). Menurut Djumadi, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Djumadi, 2004, hal.2).

Sedangkan Faisal Santiago berpendapat bahwa perjanjian merupakan peristiwa hukum dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu dan dilakukan secara tertulis, perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan. Artinya, perjanjian yang dibuat oleh pihak tertentu dijadikan dasar hukum bagi yang membuatnya (Faisal Santiago, 2012, hal.19).

Perjanjian menurut K.R.M.T Tirtodiningrat, SH. adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang. Sedangkan M. Yahya Harahap, SH berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

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 (Subekti, 2010, hal. 1).

Dalam perikatan terdapat 2 (dua) pihak, pihak kesatu merupakan pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan Kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak lainnya merupakan pihak yang mana memiliki kewajiban memenuhi untuk melakukan atau berbuat sesuatu dinamakan Debitur. Tuntutan atau kewajiban di dalam hukum tersebut biasa disebut dengan istilah "Prestasi".

Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), 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 perjanjian tertentu yang melahirkan suatu perikatan. Dalam Pasal 1233 KUHPerdata, menyatakan bahwa perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) dan undang-undang.

Pasal 1352 KUHPerdata, 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 KUHPerdata, 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.

Disimpulkan bahwa menurut KUHPerdata, 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

Suatu perjanjian agar mempunyai kekuatan mengikat dalam pelaksanaannya, tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian telah jelas diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-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 syarat 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, 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 orangtua atau walinya, atau ia sendiri apabila sudah cakap.

Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif, 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 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 (Subekti, 1987, hal. 17).

Adapun penjelasan mengenai syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut : Tentang kata sepakat, Menurut Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya “sepakat” saja tanpa tuntutan suatu bentuk cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian atau mengikatlah perjanjian atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (R. Subekti, 1992, hal. 4).

Tentang Kecakapan Bertindak, dalam Pasal 1329 KUHPerdara, menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang berada di bawah pengampuan/perwalian dan orang perempuan/istri dalam hal telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Tentang objek atau suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Jumlahnya juga tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan (R. Subekti, 1992, hal. 19).

Tentang sebab yang halal, artinya adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak. Menurut Subekti, adanya suatu sebab yang dimaksud tiada lain daripada isi perjanjian. Pasal 1337 KUHPerdara, menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (Masjchon, 1980, hal. 319).

3. Asas-asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Suatu asas yang menentukan bahwa setiap orang adalah bebas atau leluasa untuk memperjanjikan apa dan kepada siapa saja. Asas ini tercerminkan dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Dengan terdapatnya asas ini, artinya para pihak diperbolehkan dengan leluasa untuk membuat atau mengadakan perjanjian apa saja, baik itu perjanjian bernama maupun yang tidak bernama dan bila itu dibuat secara sah maka akan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang.

b. Asas Konsensualisme

Suatu asas yang menyatakan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu telah lahir pada saat tercapainya consensus/sepakat antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan di dalam perjanjian yang bersangkutan. Asas ini tercerminkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Arti asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak dari terciptanya kesepakatan.

c. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Asas kekuatan mengikat yang dikenal juga adagium "*Pacta sunt servanda*" yang berarti janji yang mengikat. Suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini tercerminkan dalam Pasal 1338 Ayat (1) dan Ayat (2) KUHPerdota.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini dimuat dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, 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, pengertian itikad baik dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subjektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara (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 (Subekti, 2007, hal. 27).

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 KUHPerdara, 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 KUHPerdara. Pasal 1339 KUHPerdara, 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 KUHPerdara, berbunyi : “Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan”.

4. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam Bahasa Belanda “*wanprestatie*”. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Wanprestasi dapat disimpulkan sebagai prestasi yang buruk atau jelek.

Wanprestasi dalam arti secara umum adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang (Muhammad, 1992, hal. 20).

Sedangkan menurut Abdul R. Saliman mengatakan bahwa wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan

kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur (Saliman, 2004, hal. 15).

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

- 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 (Djaja S. Meliala, 2014, hal. 177).

Menurut M. Yahya Harahap, SH wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Dengan begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya” (Harahap, 1982, hal. 60).

Menurut Salim HS, wansprestasi mempunyai hubungan erat dengan somasi. Wansprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dan disepakati dalam sebuah perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur (Harun, 2017, hal. 124).

Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wansprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji,

atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wansprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk (*wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wandaad* perbuatan buruk).

Wansprestasi (kelalaian atau kealpaan) dari seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya

Debitur tidak berprestasi artinya debitur sama sekali tidak memberikan prestasinya kepada kreditur. Debitur tidak berprestasi disebabkan, karena debitur memang tidak mau.

- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan (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. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat

Debitur terlambat berprestasi yang dimaksudkan disini adalah ketika debitur berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Debitur dapat digolongkan dalam kelompok “terlambat

berprestasi” jika objek prestasinya masih berguna bagi kreditur. Debitur yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau mora.

Menurut Pasal 1243 KUHPerdata, 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 KUHPerdata, 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.

5. **Overmacht**

Overmacht adalah suatu keadaan yang dialami oleh debitur yang berada diluar kekuasaan dan kekuatannya sehingga ia tidak mampu melaksanakan prestasinya (Adonara, 2014, hal. 67). Menurut Pasal 1237 KUHPerdata, bahwa: “Dalam adanya perikatan untuk memberikan sesuatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan terjadi adalah atas tanggungjawab si berutang”. *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 KUHPerdara, 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 KUHPerdara, 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

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang diartikan dalam Bahasa Indonesia menjadi kredit, yang mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit, berarti memperoleh kepercayaan. Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran.

Penundaan pembayaran dapat diartikan sebagai pengembalian atas penerimaan uang dan/atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat penerimaannya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.

Menurut R. Subekti, kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank. H.M.A. Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti antara lain adalah sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbinten*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain, dan sebagai jaminan dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.

Mr. JA. Levy merumuskan arti hukum dari kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh si penerima kredit. Kemudian, penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari.

Sedangkan, menurut Drs. Muchdarsyah Sinungan memberikan pengertian kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.

Dalam pengertian yang lebih luas, kredit dapat diartikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada jangka waktu yang telah disepakati.

2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Di dalam Ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dalam Pasal 1 angka (11) mendefinisikan :

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 meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit mengacu kepada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara, 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 (Subekti, 2007, hal. 27).

Perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab XIII Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara, 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 KUHPerdara berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, bahwa dasar dalam perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam uang, sebagaimana dalam Pasal 1754 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa :

Perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian yang mana pihak satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

3. Batalnya Suatu Perjanjian Kredit

Syarat sah perjanjian adalah adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri, para pihak mampu membuat perjanjian, ada hal yang diperjanjikan, dan

dilakukan atas sebab yang halal. Dua hal yang pertama disebut sebagai syarat subjektif dan dua hal yang terakhir disebut syarat objektif.

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

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 sebab yang halal), maka perjanjiannya batal demi hukum yang artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (*null and void*).

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.

C. Hak Tanggungan

1. 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 KUHPerdara, 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 KUHPerdara 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 Harsono, Hak Tanggungan adalah hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, namun bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya (Harsono, 2008, hal. 1).

2. Eksekusi Hak Tanggungan

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

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 (Salim, 2014, hal. 190–191).

D. Pembuktian

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pembuktian

Pembuktian diatur dalam Buku IV KUHPerdata Tentang Bukti dan Daluwarsa (*van bewijs en verjaring*), Pasal 1865 KUHPerdata, 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 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.

2. Jenis-jenis Alat Bukti

a. 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 KUHPerdara, 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 dan/atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut (Subekti, 2011, hal. 177–178).

b. 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 KUHPerdara, menyatakan: “Pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal dimana itu tidak dikecualikan oleh undang-undang”.

c. 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 KUHPerdara, 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”.

Dalam hukum pembuktian, ada 2 (dua) macam persangkaan, yaitu : persangkaan yang ditetapkan oleh undang-undang sendiri dan persangkaan yang ditetapkan oleh hakim. Menurut Pasal 1916 KUHPerdara, 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.

d. Pengakuan

Suatu pengakuan bukan suatu alat pembuktian, karena jika seorang 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 KUHPerdara, 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.

e. 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 (Subekti, 2011, hal. 184).

E. Akta

1. 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 tandatangan, 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.

2. 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 (Subekti, 2011, hal. 179). Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan 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).

F. Ketentuan Umum 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 Pelaksanaanya. Ada beragam pengertian lelang berikut ini beberapa diantaranya :

- a. Richard L. Hirshberg : “Lelang (*auktion*) 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”.

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. Dari 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 (Ngadijarno, 2008, hal. 8).

Secara khusus yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang adalah sebagaia berikut :

- 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 1 Tahun 2013 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan;
- d. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

2. Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan *legal output* dari kantor lelang. Menurut Pasal 1868 KUHPerdatojo. Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 *Vendu Reglement* Risalah Lelang termasuk akta otentik. Selanjutnya menurut Pasal 1870 KUHPerdato, akta otentik merupakan bukti yang sempurna.

Risalah lelang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah

pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik” (Usman, 2016, hal. 148).

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 Kementerian 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.

3. Prosedur Lelang

Pasal 1 angka 4 dan angka 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengklasifikasikan 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 cidera janji (wanprestasi).

Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya 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 (Usman, 2016, hal. 155).