

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, PERJANJIAN JAMINAN, HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN LELANG

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdato sebagai bagian dari KUHPerdato yang terdiri dari IV Buku. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdato yang disebutkan :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian atau *overeenkomst* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁴⁰ Prestasi dari suatu perikatan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁴¹

- a. *Harus diperkenankan*, artinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdato).
- b. *Harus tertentu atau dapat ditentukan*, artinya harus terang dan jelas (Pasal 1320 ayat (3) dan 1333 KUHPerdato).

⁴⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet.II, Alumni, Bandung, 1986, hlm.

6

⁴¹ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 198

c. *Harus mungkin dilakukan*, artinya mungkin dilaksanakan menurut kemampuan manusia. Jika prestasinya secara obyektif tidak mungkin dilaksanakan, tidak akan timbul perikatan. Sedangkan jika prestasinya secara subyektif tidak mungkin dilaksanakan, tidaklah demikian.

Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang dikatakan perjanjian adalah: “suatu hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”⁴²

Sedangkan menurut Salim H.S perjanjian merupakan: “hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai yang telah disepakati.”⁴³

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Hukum Perjanjian jual beli diatur dalam Buku III KUHPerdara, menurut Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdara. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457, yaitu:

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disetujui.”

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli

⁴² Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 26

⁴³ *Ibid*, Hlm. 27

berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara, yaitu:

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”

Dalam pembelian lelang diatur pula mengenai jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, yaitu:

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disetujui.”

Berdasarkan definisi tersebut dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu bentuk perjanjian. Begitu pula dengan cara jual beli dengan sistem lelang yang dalam penjualan tersebut ada bentuk perjanjian yang akan menghasilkan kata sepakat antara pemilik barang maupun orang yang akan membeli barang tersebut, baik berupa harga yang ditentukan maupun kondisi barang yang diperdagangkan

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam sumber lain dikatakan, “perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak atau subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya

sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.⁴⁴

Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”.

Berdasarkan dari bunyi Pasal 1338 ayat (1) di atas jelas bahwa perjanjian yang mengikat adalah perjanjian yang sah. Agar sahnya suatu pembuatan perjanjian harus berpedoman pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi beberapa syarat,

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Sesuatu objek tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Berikut ini syarat-syarat yang di atur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata akan diuraikan lebih lanjut oleh penulis sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

⁴⁴ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, PustakaYustisia, Yogyakarta, 2009, Hlm. 4

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.⁴⁵

Ketentuan KUHPerdara mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Sesuatu objek tertentu;

Menurut KUHPerdara objek tertentu adalah :

⁴⁵ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, Hlm. 12

1. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata)
 2. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata)
- d. Suatu sebab yang halal;

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).⁴⁶

Dari keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, apabila dilihat dari apa yang diisyaratkan pada poin yang pertama dan kedua, maka kedua poin itu dapat disebut sebagai syarat subjektif, karena mengatur syarat yang menyangkut pelaku atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan pada point ketiga dan keempat, dapat disebut sebagai syarat objektif, karena yang diatur dalam kedua point terakhir ini adalah mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan yang dilakukan itu.

Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhi syarat subjektif adalah perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut, sebaliknya tidak terpenuhinya syarat objektif, maka perjanjian dianggap batal demi hukum.⁴⁷

⁴⁶ *Ibid*, Hlm. 16

⁴⁷ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, Hlm. 49

Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut Undang-undang, diakui oleh hukum. Sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat, tidak diakui oleh hukum meskipun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

4. Berakhirnya suatu Perjanjian

Oleh karena itu, perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, maka pada Pasal 1381 KUHPerdara berlaku pula pada hal-hal yang dapat menghapuskan suatu perjanjian. Pasal 1381 KUHPerdara berbunyi:

“Perikatan-perikatan hapus karena:

1. Pembayaran
2. penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. pembaharuan hutang
4. perjumpaan hutang atau konpensasi
5. pencampuran hutang
6. pembebasan hutang
7. musnahnya barang yang terhutang
8. kebatalan atau pembatalan
9. berlakunya suatu syarat batal
10. lewatnya waktu.”

B. Wanprestasi dalam Perjanjian

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J Satrio: “Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”. Yahya Harahap: “Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

- Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
 - Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
 - Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
 - Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
- Tata cara menyatakan debitur wanprestasi:
 - Sommatie: Peringatan tertulis dari kreditur kepada debitur secara resmi melalui Pengadilan Negeri.
 - Ingebreke Stelling: Peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri.
 - Isi Peringatan wanprestasi:
 - Teguran kreditur supaya debitur segera melaksanakan prestasi;
 - Dasar teguran;

- Tanggal paling lambat untuk memenuhi prestasi

Somasi minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditor atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditor berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitor wanprestasi atau tidak. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitor) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi ini diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara.

3. Akibat Hukum bagi Debitur yang Wanprestasi

Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berupa:

- Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor (ganti rugi);
- Pembatalan perjanjian;
- Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
- Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Disamping debitur harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditor dalam menghadapi debitur yang wanprestasi ada lima kemungkinan sebagai berikut (Pasal 1276 KUHPerdara):

- Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
- Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;

- Membayar ganti rugi;
 - Membatalkan perjanjian; dan
 - Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.
- Ganti rugi yang dapat dituntut:
 1. Debitur wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu”. (Pasal 1243 KUHPerdara). “Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga” (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPerdara).
 - Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak
 - Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
 - Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.
 2. Ganti rugi harus mempunyai hubungan langsung (hubungan kausal) dengan ingkar janji” (Pasal 1248 KUHPerdara) dan kerugian dapat diduga atau sepatutnya diduga pada saat waktu perikatan dibuat.
 3. Ada kemungkinan bahwa ingkar janji (wanprestasi) itu terjadi bukan hanya karena kesalahan debitur (lalai atau kesengajaan), tetapi juga terjadi karena keadaan memaksa.
 4. Kesengajaan adalah perbuatan yang diketahui dan dikehendaki.
 5. Kelalaian adalah perbuatan yang mana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

4. Pembelaan Debitur yang dituntut membayar ganti rugi:

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa. Misalnya: karena barang yang diperjanjikan musnah atau hilang, terjadi kerusuhan, bencana alam, dll.
2. Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*Exceptio Non Adimreti Contractus*). Misalnya: si pembeli menuduh penjual terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri tidak menepati janjinya untuk menyerahkan uang muka.
3. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*Rechtsverwerking*). Misalnya: si pembeli menerima barang yang tidak memuaskan kualitasnya, namun pembeli tidak menegor si penjual atau tidak mengembalikan barangnya.

C. Pengertian dan Dasar Hukum Kredit

1. Pengertian Kredit dan Unsur-unsur Kredit

Perkataan kredit sebenarnya sudah secara umum diketahui masyarakat luas, tidak terbatas hanya masyarakat perbankan saja, karena kebutuhan kredit dalam kondisi perekonomian yang berkembang dengan pesat akan semakin besar jumlahnya baik dari segi volume maupun jumlah debiturnya. Menurut Bardurzaman Mariam Darus, kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu "*credere*" yang berarti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh

kepercayaan dari bank, dengan demikian dasar pemberian kredit adalah kepercayaan, yaitu kepercayaan bahwa debitur akan melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan dan tepat waktu. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.⁴⁸

Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 merumuskan pengertian kredit sebagai berikut;⁴⁹

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari pengertian diatas, terdapat 4 unsur pokok kredit, yaitu kepercayaan, waktu, risiko dan prestasi. Kepercayaan berarti bahwa setiap pelaksanaan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Waktu disini berarti bahwa antara pelepasan kredit oleh bank dan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan, tetapi dipisahkan oleh tengang waktu. Risiko disini berarti bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung risiko di dalamnya, yaitu risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang waktu kredit semakin tinggi risiko kredit tersebut. Prestasi disini berarti

⁴⁸ Mariam Darus Bardruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, Hlm. 11

⁴⁹ Pasal 1 ayat (11) UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998

bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dan debitur mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.⁵⁰

2. Perjanjian Kredit

Beberapa pakar hukum mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian kredit bank, yaitu:⁵¹

1. R. Subekti, berpendapat:
“Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1754-Pasal 1769.”
2. Mariam Daruz Badruzaman, tidak sependapat dengan Subekti karena berdasarkan kenyataan perjanjian kredit itu memiliki identitas sendiri yang berbeda dengan perjanjian pinjam uang.
3. Sutan Remy Sjahdeini memberikan pengertian secara khusus mengenai perjanjian kredit, yakni:⁵²
“Perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.”

Perjanjian kredit bank digolongkan kepada jenis perjanjian pokok.⁵³

Perjanjian pokok yaitu perjanjian antara kreditur dan debitur yang berdiri sendiri tanpa bergantung kepada adanya perjanjian yang lain. Perjanjian kredit merupakan

⁵⁰ Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, Hlm. 123

⁵¹ *Ibid*, Hlm. 261-263

⁵² Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, Hlm. 14

⁵³ Riduan Syahrani, *Op.Cit*, Hlm. 216

sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.⁵⁴

3. Prinsip-prinsip Kredit Bank

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman kepada 2 prinsip yaitu:

a. Prinsip Kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi hutangnya beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip Kehati-hatian (*prudential principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.⁵⁵

Dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya sesuai

⁵⁴ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004, Hlm. 30

⁵⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2006, Hlm. 58

dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum perjanjian kredit disepakati para pihak bank dapat melakukan pengamatan terhadap debitur. Upaya tersebut antara lain dapat ditempuh dengan melakukan penelitian dan pengamatan terhadap calon nasabah dengan cara analisis 5 C dan 7 P. Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5 C sebagai berikut:

1. *Character* yaitu sifat atau watak seseorang, dalam hal ini calon debitur. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak orang yang diberikan kredit dapat dipercaya.
2. *Capacity*, artinya untuk melihat kemampuan calon debitur dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuan mencari laba (keuntungan).
3. *Capital*, setiap nasabah yang mengajukan permohonan kredit harus dapat pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain *capital* disini untuk mengetahui sumber-sumber pembayaran yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.
4. *Colleteral*, merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik bersifat fisik maupun non fisik, baik jaminan milik pribadi atau jaminan milik pihak ketiga/pihak lain yang fungsi jaminan tersebut adalah sebagai pelindung dari resiko kerugian.
5. *Condition of economy*, maksudnya dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing.⁵⁶

Adapun prinsip pemberian kredit dengan analisis 7 P sebagai berikut:

1. *Personality*, yaitu menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari maupun masalah.
2. *Party*, yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.
3. *Purpose*, mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit dan termasuk jenis kredit yang diinginkan calon nasabah.
4. *Prospect*, menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau merugikan.
5. *Payment*, merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil, atau darimana saja sumber dana dalam pengembalian kredit.
6. *Profitability*, untuk menganalisa bagaimana cara nasabah dalam mencari laba.

⁵⁶ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, Hlm. 91

7. *Protection*, tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang diberikan namun melalui suatu perlindungan. Yang mana perlindungan tersebut dapat berupa barang atau orang atau jaminan asuransi.⁵⁷

Bagi pihak bank sebagai kreditur (pemberi kredit), penilaian terhadap hal-hal tersebut di atas, seyogianya tidak hanya dilakukan atas dasar laporan-laporan tertulis yang diberikan atau disampaikan oleh calon nasabah, tetapi harus benar-benar dilakukan secara obyektif berdasarkan pengamatan lapangan dengan melakukan penelitian langsung ke tempat usaha calon debitur misalnya dengan melakukan wawancara langsung kepada calon nasabah.

D. Jaminan dan Perjanjian Jaminan

1. Pengertian Jaminan dan Fungsi Jaminan

Dalam pengalihan resiko, perbankan mengenal istilah jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur baik yang bersifat materil maupun immateril guna menimbulkan kepercayaan dan keyakinan kepada kreditur untuk kepastian utang tepat waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.⁵⁸

Djuhaendah Hasan memberikan pengertian hukum jaminan dan pengertian jaminan yaitu sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin kreditur. Pengertian dari hukum jaminan adalah perangkat hukum yang

⁵⁷ *Ibid*, Hlm. 93

⁵⁸ Hartanto Hadisaputro, *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Arkola, Surabaya, 1984, Hlm. 15

mengatur tentang jaminan dari pihak debitur atau pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atau pelaksanaan suatu prestasi.⁵⁹

Jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin.⁶⁰

Undang-undang dalam hal ini KUHPerdato telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditur seperti tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdato dan 1132 KUHPerdato, yaitu:

Pasal 1131 KUHPerdato adalah :

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Pasal 1132 KUHPerdato adalah :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan penjualan dari benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila di antara para itu ada alasan sah untuk didahulukan”.

Didalam Pasal 1131 KUHPerdato ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang yang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama, atau disini berlaku asas paritas creditorium, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang. Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan

⁵⁹ Djuhaedah Hasan, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Makalah Penelitian, BPHN, Jakarta 1993, Hlm. 9

⁶⁰ Djuhaendah Hasan, *Op.cit*, Hlm. 233

sebagai konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada alasan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tersebut.⁶¹

Didalam Pasal 1132 KUHPerdara menjelaskan tentang siapa-siapa yang oleh atau disini berlaku asas *paritas creditorium*, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang. Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan sebagai konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada alasan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tersebut.⁶²

Dewasa ini ketentuan tentang jaminan dalam perjanjian kredit dapat ditemukan dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyebutkan:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang dilaksanakan oleh bank perlu adanya suatu jaminan. Hal ini dikarenakan kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur

⁶¹ *Ibid*, Hlm. 205

⁶² Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, Hlm. 12-13

untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.⁶³

Berdasarkan pengertian jaminan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah di sepakati.⁶⁴

2. Perjanjian Jaminan

Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian pokoknya berupa perjanjian kredit dan tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya.⁶⁵

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir atau tambahan, ciri dari perjanjian ini ada 3, yakni:

1. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri
2. Perjanjian jaminan ini selalu mengikuti perjanjian pokoknya
3. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan hapus.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur atau bank dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.⁶⁶

⁶³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, op.cit*, Hlm. 145

⁶⁴ Hermansyah, *Op.Cit*, Hlm. 73-74

⁶⁵ Johannes Ibrahim, *Op.Cit*, Hlm. 78

⁶⁶ *Ibid*

E. Lembaga Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 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 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 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Didalam pengertian tersebut di atas, memuat beberapa unsur pokok dari pengertian Hak Tanggungan atas tanah. Unsur-unsur pokok itu adalah:

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶⁷

⁶⁷ Remy Sjahdeny, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, op.cit* , Hlm.15

2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan UUHT itu di atur mengenai subyek hak tanggungan, yang mana subyek hak tanggungan tersebut diatur didalam ketentuan pasal 8 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan subyek hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 8 Ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

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

Dari ketentuan isi pasal tersebut diatas subyek hak tanggungan terdiri dari perseorangan dan bisa juga badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitur sendiri. Tapi, dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. Bisa juga debitur dari pihak lain, jika yang dijadikan jaminan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik atau Perseroan Terbatas, sedang tanah milik direktornya.⁶⁸

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib

⁶⁸ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Poko Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, op.cit, Hlm. 414

menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan pula kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembebanan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan dari Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.⁶⁹

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, juga mengatur juga mengatur mengenai obyek hak tanggungan atas tanah sebagai berikut:

- (1). Hak atas tanah yang dapat di bebani hak tanggungan:
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
- (2). Selain hak-hak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dapat juga di bebani hak tanggungan.

⁶⁹ Soedaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebanan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.13-

Undang-undang Hak Tanggungan menuntut agar tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan tanah yang sudah bersertifikat, namun demikian pada kenyataannya di Indonesia masih banyak tanah yang belum bersertifikat, sehingga UUHT memperbolehkan tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan obyek Hak Tanggungan. Mengenai tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan obyek hak tanggungan tersebut dimuat dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai berikut;

“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Hak lama yang dimaksud adalah “pemilikan tanah menurut hukum adat telah ada, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan”. “Syarat-syarat yang harus dipenuhi’ adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi Hak Milik menurut UUPA. “dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”, berarti pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)nya dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan belum bersertifikat. Permohonan pendaftaran hak atas

tanah tersebut diajukan bersamaan dengan pengajuan permohonan Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁷⁰

Ketentuan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu hak-hak tanah menurut KUHPerdata dan tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA dan pelaksanaan konversi hak itu baru tuntas selesai atas tanah tersebut telah dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak tanahnya.⁷¹

3. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan atas Tanah

Diatur pula beberapa cara mengenai tata cara pemberian hak tanggungan. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menetapkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan di dahulukan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.⁷²

Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dapat diketahui bahwa pemberian hak tanggungan harus

⁷⁰ Budi Harsono, *op.cit*, Hlm. 421-422

⁷¹ AP.Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, Hlm. 5-6

⁷² Kartini Muljadi "et. al", *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006, Hlm. 269

dan hanya dapat diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dapat dilakukan :⁷³

1. Secara langsung oleh yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 8 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi:
 - a. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
 - b. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.”
2. Secara tidak langsung dalam bentuk pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Untuk ini harus memenuhi ketentuan Pasal 15 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan memerhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan/atau Kepala Kantor Pertanahan No. 4 tahun 1996 tentang Penetapan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

⁷³ *Ibid*, Hlm.269

4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Atas Tanah

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dikuasakan kepada pihak lain.⁷⁴

Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi:

“(1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.”

Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian berarti SKMHT yang tidak dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidaklah berlaku

⁷⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi 1999, Djambatan, Jakarta, 1999, Hlm. 427

sebagai SKMHT.⁷⁵ SKMHT merupakan suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebaskan Hak tanggungan semata-mata.

Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan (4).

Ketentuan Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”.

Bahwa jika batas waktu yang telah ditentukan tersebut tidak ditaati atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang sudah ditentukan, maka surat kuasa tersebut diancam batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-undang Hak Tanggungan. Jadi kuasa dalam SKMHT ini akan berakhir jika : telah dilaksanakan pembuatan APHT sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, atau tidak dilaksanakan atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT maka batal demi hukum.⁷⁶

⁷⁵ Kartini Muljadi, “et. al”, *Op. cit*, Hlm. 191-192

⁷⁶ Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hlm. 15

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Atas Tanah

Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

“Di dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. 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;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.”

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian hak tanggungan. Apabila tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT tersebut batal demi hukum.⁷⁷

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Janji- janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut sifatnya fakultatif. Dalam arti boleh dikurangi ataupun ditambahkan,

⁷⁷ Boedi Harsono, *Op. cit*, Hlm. 424

asal tidak bertentangan dengan ketentuan UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁷⁸

6. Pendaftaran Hak Tanggungan

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan sebagai berikut :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Dari rumusan Pasal 13 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.⁷⁹

Dalam Pasal 14 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa

⁷⁸ *Ibid*, Hlm. 425

⁷⁹ Kartini Muljadi, "et. al", *Op. cit*, Hlm. 214

sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 13 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dikembalikan hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.⁸⁰

Dalam Pasal 14 ayat (5) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

“Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.”

Setelah Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan.

7. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Ketentuan mengenai penghapusan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

⁸⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Op. cit, Hlm. 145-146

benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal-hal yang dapat menghapuskan Hak Tanggungan, yaitu :

- (1) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang yang dijamin. Ketentuan yang diberikan dalam Pasal 18 ayat (1) butir a UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada pokoknya menunjukkan pada sifat *accetio* dari Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hapusnya perikatan pokok yang merupakan sumber lahirnya perjanjian jaminan, maka hapus pulalah segala ketentuan mengenai perjanjian jaminan.
- (2) Di lepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan. Adanya pernyataan pelepasan Hak Tanggungan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan, maka pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan.
- (3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena terdapat lebih dari satu Hak Tanggungan yang diletakkan atas bidang tanah tersebut. Permintaan penghapusan tersebut dapat dimintakan oleh setiap pembeli hak atas tanah, apabila pembeliannya dilakukan melalui pelelangan.⁸¹
- (4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak lain dan tidak bukan adalah sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari bidang tanah tertentu yang dijamin.

F. Asuransi

1. Definisi dan Unsur Asuransi

Menurut Ketentuan Pasal 246 KUHD, Asuransi atau Pertanggungan adalah Perjanjian dengan mana penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi untuk memberikan penggantian kepadanya karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan yang mungkin dideritanya akibat dari suatu evenemen(peristiwa tidak pasti).

⁸¹ Kartini Muljadi, "et. al", *Op. cit*, Hlm. 267-269

Menurut Ketentuan Undang-undang No.2 tahun 1992 tertanggal 11 Pebruari 1992 tentang Usaha Perasuransian (“UU Asuransi”), Asuransi atau pertanggunggunaan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi asuransi untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggunggunakan.

Berdasarkan definisi tersebut di atas maka asuransi merupakan suatu bentuk perjanjian dimana harus dipenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata, namun dengan karakteristik bahwa asuransi adalah persetujuan yang bersifat untung-untungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1774 KUH Perdata.

Menurut Pasal 1774 KUH Perdata, “Suatu persetujuan untung-untungan (kans-overeenkomst) adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu”. Beberapa hal penting mengenai asuransi:

- Merupakan suatu perjanjian yang harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata;
 - Perjanjian tersebut bersifat adhesif artinya isi perjanjian tersebut sudah ditentukan oleh Perusahaan Asuransi (kontrak standar).
- Namun demikian, hal ini tidak sejalan dengan ketentuan dalam

Undang-undang No.8 tahun 1999 tertanggal 20 April 1999 tentang
Perlindungan Konsumen;

- Terdapat 2 (dua) pihak di dalamnya yaitu Penanggung dan Tertanggung, namun dapat juga diperjanjikan bahwa Tertanggung berbeda pihak dengan yang akan menerima tanggungan;
- Adanya premi sebagai yang merupakan bukti bahwa Tertanggung setuju untuk diadakan perjanjian asuransi;
- Adanya perjanjian asuransi mengakibatkan kedua belah pihak terikat untuk melaksanakan kewajibannya.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang harus ada pada Asuransi adalah:

- Subyek hukum (penanggung dan tertanggung);
- Persetujuan bebas antara penanggung dan tertanggung;
- Benda asuransi dan kepentingan tertanggung;
- Tujuan yang ingin dicapai;
- Resiko dan premi;
- Evenemen (peristiwa yang tidak pasti) dan ganti kerugian;
- Syarat-syarat yang berlaku;
- Polis asuransi.

2. TUJUAN ASURANSI

a. Pengalihan Resiko

Tertanggung mengadakan asuransi dengan tujuan mengalihkan risiko yang mengancam harta kekayaan atau jiwanya. Dengan membayar sejumlah premi

kepada perusahaan asuransi (penanggung), sejak itu pula risiko beralih kepada penanggung.

b. Pembayaran Ganti Kerugian

Jika suatu ketika sungguh-sungguh terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian (risiko berubah menjadi kerugian), maka kepada tertanggung akan dibayarkan ganti kerugian yang besarnya seimbang dengan jumlah asuransinya. Dalam prakteknya kerugian yang timbul itu dapat bersifat sebagian (*partial loss*), tidak semuanya berupa kerugian total (*total loss*). Dengan demikian, tertanggung mengadakan asuransi bertujuan untuk memperoleh pembayaran ganti kerugian yang sungguh-sungguh diderita.

Dalam pembayaran ganti kerugian oleh perusahaan asuransi berlaku prinsip subrogasi (diatur dalam pasal 1400 KUH Per) dimana penggantian hak si berpiutang (tertanggung) oleh seorang pihak ketiga (penanggung/pihak asuransi) – yang membayar kepada si berpiutang (nilai klaim asuransi) – terjadi baik karena persetujuan maupun karena undang-undang.

c. Berlakunya Asuransi

Hak dan kewajiban penanggung dan tertanggung timbul pada saat ditutupnya asuransi walaupun polis belum diterbitkan. Penutupan asuransi dalam prakteknya dibuktikan dengan disetujuinya aplikasi atau ditandatanganinya kontrak sementara (*cover note*) dan dibayarnya premi. Selanjutnya sesuai ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, penanggung atau perusahaan asuransi wajib menerbitkan polis asuransi (Pasal 255 KUHD).

d. Jenis Asuransi

Asuransi pada umumnya dibagi menjadi dua bagian besar, yaitu:

1. Asuransi kerugian terdiri dari:

- Asuransi kebakaran
- Asuransi kehilangan dan kerusakan
- Asuransi laut
- Asuransi pengangkutan
- Asuransi kredit

2. Asuransi jiwa terdiri dari:

- Asuransi kecelakaan
- Asuransi kesehatan
- Asuransi jiwa kredit

G. Lelang

1. Pengertian Lelang

Vendu Reglement (Peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908 : 198 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan *staatsblaad* 1941 :3 yang masih berlaku saat ini sebagai dasar hukum lelang menyebutkan bahwa penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan

atau memasukan harga dalam sampul tertutup.⁸² Peraturan teknis yang utama mengenai pelaksanaan lelang yang saat ini berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Pasal 1 angka 1 menyatakan 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”.
Dari kedua pengertian lelang di atas, terdapat kerancuan pengertian antara

lelang dalam arti penjualan barang dan lelang dalam arti pembelian barang. Lelang dalam arti pembelian, khususnya dalam rangka pengadaan barang dan jasa dalam kaitan APBN dikenal juga dengan istilah “lelang tender” diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2012. Lelang dalam arti penjualan dikenal dengan istilah “lelang” dengan pengertian sebagaimana diatur *Vendureglement* Pasal 1..

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa lelang adalah penjualan barang di muka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau di hadapan Pejabat Lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis. Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut :

- a. Penjualan barang di muka umum;
- b. Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman;
- c. Dilakukan oleh dan atau di hadapan Pejabat Lelang;

⁸² Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia, Jakarta, PT Ichtiar Baru-Van Hoeve.1992 Hal.931

- d. Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.⁸³

Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli sebagaimana diatur oleh KUHPerdata juga berlaku dalam lelang. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli, adanya subyek hukum, yaitu Penjual dan Pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli yaitu penyerahan barang dari penjual dan pembayaran harga dari pembeli.

Lelang sebagai perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian *konsensuil* artinya lelang sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli lelang mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga lelang, yang terjadi pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang.⁸⁴

⁸³ Cara penawaran lelang lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 54 menyatakan bahwa :

- (1) penawaran lelang dilakukan dengan cara :
 - a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
 - b. tertulis; atau
 - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai limit.
- (2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan :
 - a. dengan kehadiran peserta lelang; atau
 - b. tanpa kehadiran peserta lelang.
- (3) penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan :
 - a. melalui surat elektronik (email);
 - b. melalui surat tromol pos; atau
 - c. melalui internet.
- (4) penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

⁸⁴ Sifat konsensuil jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi : “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Dari unsur-unsur lelang di atas, penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, yang membedakan antara lelang dan jual beli biasa adalah cara melakukan penjualan harus dilakukan dengan cara di muka umum, di hadapan pejabat lelang, dengan pengumpulan peminat sebelumnya dan adanya pembentukan harga melalui kompetisi. Lelang pada hakekatnya adalah penjualan barang kepada orang banyak atau di muka umum . karena itu pelelangan sering juga disebut sebagai penjualan umum. Perbedaan lelang dengan jual beli yang bukan lelang adalah terletak pada prosesnya . Jika dalam jual beli (non lelang) proses penawaran dilakukan antar person , maka dalam pelelangan penawaran dilakukan perorangan kepada publik.⁸⁵

Sejalan dengan adanya tuntutan masyarakat yang dinamis, lelang yang semula hanya berfungsi sebagai sarana jual beli telah mengalami perkembangan menjadi fungsi publik, fungsi privat dan fungsi bujeter.

Fungsi publik dari lelang tercermin pada saat lelang dipergunakan untuk melaksanakan penjualan barang dalam rangka penegakan hukum (*law enforcement*) seperti yang diamanatkan dalam berbagai undang-undang, antara lain: KUHAP, KUHPerdara, HIR, Undang-Undang Panitia Urusan Piutang Negara Nomor 49 Prp. tahun 1960, Undang-Undang Kepabeanan Nomor 10 tahun 1995, Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, Undang-Undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa Nomor 19 tahun 1997, Undang-Undang Jaminan Fidusia Nomor 42

⁸⁵ Bachtiar Sibarani, "Masalah Hukum Privatisasi Lelang", Jurnal Keadilan, Volume 4 No.1 Tahun 2005/2006 hal.18

tahun 1999, dan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 37 tahun 2004.

Fungsi publik lainnya tercermin dalam pengelolaan barang milik negara/daerah dan barang dikuasai negara, khususnya pada saat pemindahtanganan dengan cara dijual. Penjualan barang milik negara/daerah dan barang dikuasai negara sesuai ketentuan harus dilakukan secara lelang. Penjualan lelang tersebut akan berdampak pada peningkatan efisiensi, tertib administrasi dan keterbukaan atau transparansi pengelolaan kekayaan negara, serta menjamin akuntabilitas (vide: Pasal 48 Undang-Undang Perbendaharaan Negara Nomor 1 tahun 2004).

Sementara itu, fungsi privat dari lelang tercermin saat lelang digunakan oleh siapapun sebagai pemilik barang yang bermaksud menjual secara lelang. Dalam konteks ini, lelang tidak hanya memperlancar lalu lintas perdagangan barang, tetapi juga mampu menggerakkan uang.

Selain fungsi publik dan privat tersebut, lelang mempunyai fungsi bujeter yang memberikan kontribusi terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa Bea Lelang, hasil penjualan kekayaan negara, sitaan yang dirampas untuk negara, dan penerimaan pajak berupa pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan BPHTB.

Jenis lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan Penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang dilelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan

yang berlaku. Lelang non eksekusi adalah lelang selain lelang eksekusi yang meliputi lelang non eksekusi sukarela.

Sifat lelang ditinjau dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, dibedakan antara lelang yang sifatnya wajib, yang menurut peraturan perundang-undangan wajib melalui Kantor Lelang dan lelang yang sifatnya sukarela atas permintaan masyarakat. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik Negara/daerah dan kekayaan Negara yang dipisahkan sesuai peraturan yang berlaku. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan untuk menjual barang miliknya.

2. Jenis lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 8 sampai dengan angka 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I, lelang itu terbagi menjadi 3 macam, yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela.

a. Lelang yang bersifat eksekusi dan wajib

1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi PUPN adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama

Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan putusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan.

3) Lelang Eksekusi Pajak

Lelang Eksekusi Pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada Negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Undang-Undang tentang penagihan pajak dengan surat paksa mengatur bahwa sepanjang tidak tegas dikecualikan, semua harta Penanggung Hutang Pajak dapat disita sebagai jaminan pelunasan hutangnya.

4) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang Eksekusi harta pailit adalah lelang yang dilaksanakan terhadap kekayaan debitor pailit yang diajukan oleh kurator dalam rangka pemberesan harta pailit.

5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Lelang Eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cidera janji. Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh KPKNL. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya tidak memerlukan campur tangan (fiat

eksekusi) dari Pengadilan. Syarat agar eksekusi lelang ini dapat dilakukan adalah bank selaku kreditor berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Selanjutnya, dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan dicantumkan janji sesuai Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

6) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Barang Temuan

- Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP yaitu lelang terhadap barang bukti yang disita oleh penyidik/penuntut umum yang termasuk dalam kategori barang mudah rusak, busuk dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.
- Lelang Eksekusi barang rampasan adalah lelang terhadap barang yang telah dinyatakan dirampas untuk Negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Lelang ini dimohon oleh penuntut umum sesuai Pasal 273 KUHAP.
- Lelang Eksekusi barang temuan adalah lelang terhadap barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu namun tidak ada yang mengakui sebagai pemiliknya.

7) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang Eksekusi fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia, karena debitur cidera janji, sebagaimana diatur Undang-Undang fidusia. Parate eksekusi

fidusia, kreditor tidak perlu meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat fidusia, jika debitor cidera janji.⁸⁶

8) Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara Eks Tegahan Bea Cukai

Lelang Eksekusi atas barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara eks tegahan Bea dan Cukai dilakukan berdasarkan Undang-Undang Kepabeanan. Lelang ini dimohonkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Bea dan Cukai kepada Kantor Lelang Negara.

9) Lelang Eksekusi Gadai

Lelang Eksekusi gadai adalah lelang terhadap barang bergerak yang dijaminakan dengan gadai, karena debitor cidera janji. Pelaksanaan eksekusi lelang atas barang gadai oleh pemegang gadai dilakukan sesuai Pasal 1155 KUHPerduta.

10) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001

Lelang Eksekusi ini adalah lelang terhadap barang-barang yang berasal dari tindak pidana korupsi yang telah dirampas untuk Negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Lelang ini dimohon oleh

⁸⁶ Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia mengatur :
Apabila debitor cidera janji, eksekusi terhadap barang yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :
a. Pelaksanaan title eksekutorial.
b. Penjualan

penuntut umum berdasarkan Undang-Undang pemberantasan tindak pidana korupsi.

b. Lelang yang bersifat noneksekusi wajib

Lelang Noneksekusi Wajib meliputi Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D), Lelang Barang Yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.

c. Lelang yang bersifat sukarela

Lelang Sukarela adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan lelang ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang Sukarela yang saat ini sudah berjalan diantaranya Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero, Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.

3. Asas-asas dalam Pelaksanaan Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun apabila dicermati klausula-klausula dalam Peraturan Perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang yaitu: Asas Keterbukaan, Asas Keadilan, Asas Kepastian Hukum, Asas Efisiensi, dan Asas Akuntabilitas.

a. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara (Penjelasan Pasal 3 angka 4 UU No. 28 Tahun 1999). Asas ini dipenuhi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lelang yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN).

b. Asas Keadilan

Dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diberlakukan sama kepada masyarakat pengguna jasa lelang. Asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan isi lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang, yang mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi secara adil dari para pihak dan memikul kewajiban untuk melaksanakan isi Risalah Lelang itu dengan itikad baik (*good faith*). Asas ini bertujuan untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi para pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik. Risalah Lelang adalah Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang atau kuasanya dalam bentuk yg ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan lelang. Risalah lelang digunakan penjual/ pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya. Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah (invalid). Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian. Oleh karena itu, Risalah Lelang sebagai figur hukum yang mengandung kepastian hukum harus diaktualisasikan dengan tegas dalam undang-undang yang mengatur tentang lelang.

d. Asas Efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli di saikan pada saat itu juga. Asas efisiensi ini juga akan menjamin pelaksanaan lelang menjadi media terbaik dalam proses jual beli sebab potensi harga terbaik akan lebih mudah dicapai dikarenakan secara teknis dan psikologis suasana kompetitif tercipta dengan

sendirinya. Dengan demikian akan terbentuk iklim pelaksanaan lelang yang adil, kondusif, dan berdaya saing.

e. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 3 angka 7 UU No. 28 Tahun 1999). Dengan demikian, asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang, Penjual dan Pembeli, meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang, kepada semua pihak yang berkepentingan dan masyarakat

H. Pengertian dan prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam pembahasan tugas akhir ini, yang dimaksud lelang eksekusi hak tanggungan adalah lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu lelang yang diajukan oleh Pemegang hak tanggungan peringkat pertama (I) atas obyek hak tanggungan berupa tanah dan/atau bangunan dimana berdasarkan Pasal 6 UUHT diberi hak untuk menjual sendiri secara lelang terhadap obyek hak tanggungan apabila cidera janji. Pasal 6 UHHT mengatur, apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri

melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁸⁷

Pasal 6 UUHT mengingatkan kita pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara.

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa :

Namun demikian diperkenankanlah kepada siberpiutang hipotik pertama, untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas meminta diperjanjikan bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya dari penjualan itu. Janji itu harus dibukukan dalam register umum, sedangkan penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana dilakukan menurut cara diatur dalam Pasal 1211.⁸⁸

Pasal 6 UUHT diperbandingkan dengan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, maka dapat dikatakan menurut Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri ada bila diperjanjikan, sedangkan menurut Pasal 6 UUHT, kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari hak tanggungan.⁸⁹

⁸⁷ Penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor yang lain.

⁸⁸ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala “demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan suatu putusan pengadilan seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri apabila ternyata tidak terdapat perdamaian pelaksanaan. Lihat H.P. Panggabean, *Himpunan Putusan Mahkamah Agung Mencapai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapan)*, Jilid 1, (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal.243.

⁸⁹ J. satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, (Jakarta : Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 1997), hal.215-216.

Pasal 6 UUHT dengan jelas mengatur secara eksplisit. Eksekusi jaminan hutang pada dasarnya harus melalui gugatan Pengadilan Negeri untuk mendapatkan putusan hukum yang tetap, tetapi UUHT memberikan landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan, yaitu :⁹⁰

- a. Pasal 14 yang menegaskan bahwa sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai tanah.⁹¹ Dengan memiliki sertifikat hak tanggungan maka jika debitur cidera janji, kreditor dapat langsung melakukan eksekusi jaminan tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada debitur melalui pengadilan negeri.
- b. Kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama.⁹²

Berdasarkan evaluasi terhadap para debitur-debitur yang telah menerima fasilitas kredit dan ternyata sudah memenuhi kategori wanprestasi, maka bank tersebut akan mengajukan permohonan lelang ke KPKNL untuk menetapkan

⁹⁰ Purnama Tioria Sianturi, *op.cit.* hal.78-79

⁹¹ Sebagai perbandingan, Pasal 224 HIR/258 Rbg berbunyi : Surat asli hipotik dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia memakai perkataan “Atas Nama Keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Surat asli hipotik dan surat hutang tersebut diartikan grosse akta hipotik oleh undang-undang diberikan kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang tetap, sehingga atas dasar grosse akta hipotik dapat digunakan untuk melakukan penjualan atau eksekusi jaminan hipotik secara langsung tanpa perlu mengajukan gugatan kepada debitur.

⁹² Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan dalam hak tanggungan, hak pemegang hak tanggungan berhak melakukan parate eksekusi sebagai konsekuensi hak yang diberikan Pasal 6 UUHT. Dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.

jadwal tanggal lelang dan seterusnya akan diuraikan dalam prosedur lelang eksekusi hak tanggungan.

Adapun ketentuan mengenai eksekusi pengosongan diatur dalam Pasal 200 HIR ayat (11) yang menyatakan :

“Jika seseorang enggan meninggalkan barang tetapnya yang dijual, maka ketua pengadilan negeri akan membuat surat perintah kepada orang yang berwenang, untuk menjalankan surat juru sita dengan bantuan panitera pengadilan negeri atau seorang pegawai bangsa Eropa yang ditunjuk oleh ketua, dan jika perlu dengan bantuan polisi, supaya barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya.”

Pasal 200 ayat (11) HIR memberikan rumusan bahwa pengosongan barang yang dilelang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari penjualan lelang atas barang yang tereksekusi. Dengan demikian demi hukum Ketua Pengadilan Negeri berwenang menjalankan eksekusi riil berupa pengosongan objek yang dilelang apabila Nasabah Debitor/pemberi Hak tanggungan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan yang terlelang.

Adapun prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut pra-lelang, saat lelang dilaksanakan, dan setelah lelang dilaksanakan yang disebut pasca lelang. Prosedur pelaksanaan lelang dapat kita bagi dalam 3 (tiga) tahap sebagai berikut :

1. Tahap pra lelang atau Persiapan Lelang;

Pada tahap pra lelang, ada beberapa persiapan yang harus dilakukan oleh Pemohon Lelang sebelum mengajukan permohonan lelang secara tertulis ke KPKNL Bandung, diantaranya : memastikan bahwa debitor telah *wanprestasi*

(cidera janji),⁹³ melakukan persiapan legalitas obyek yang dilelang : memastikan alas hak masih berlaku karena apabila alas hak sudah habis berlakunya maka secara hukum hak tanggungan terhapus dan tidak dapat dilaksanakan lelang atas obyek tersebut, menetapkan harga atau nilai limit obyek yang akan dilelang berdasarkan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan⁹⁴, mempersiapkan dokumen persyaratan lelang sebagai persyaratan yang harus dilampirkan dalam surat permohonan. Dokumen persyaratan lelang diatur secara detail dan rinci pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang terdapat dalam Pasal 5 dan Pasal 6 butir 5 yang membedakan antara dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang dan dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk jenis lelang tertentu secara lengkap sebagai berikut :

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum terdiri dari :

1. salinan/foto copy surat keputusan penunjukan penjual,
2. daftar barang yang akan dilelang,
3. surat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan dalam hal obyek lelang berupa tanah dengan dokumen kepemilikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah hak pengelolaan
4. informasi tertulis yang diperlukan untuk penyetoran hasil bersih lelang berupa Nomor Rekening Pemohon Lelang/Penjual

⁹³ Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan bahwa *penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang 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*. Sesuai pasal tersebut, seseorang dinyatakan telah wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajiban yang diwajibkan kepadanya padahal tenggang waktu yang diberikan kepadanya untuk melakukan kewajiban/prestasi telah lewat.

⁹⁴ Khusus untuk lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, dalam penetapan harga/nilai limit obyek yang akan dilelang harus didasarkan pada penilaian oleh Penilai/Appraisal) khususnya dalam hal Bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang atau nilai limit di atas Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), lihat Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5. syarat lelang tambahan dari penjual sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6

Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari :

1. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
2. salinan/foto copy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
3. fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
4. salinan/foto copy perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
5. salinan/foto copy bukti bahwa debitor wanprestasi antara lain surat-surat peringatan;
6. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
7. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan;
8. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dengan menyebutkan nama penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang atau nilai limit paling sedikit Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Diatur juga mengenai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 150/KMK.03/2010 tentang Penentuan Klasifikasi Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pasal 1, yaitu:

“Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.”

Sedangkan tahap pra lelang yang harus dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pemohon Lelang setelah surat permohonan lelang diterima oleh KPKNL adalah sebagai berikut :

1. Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran dokumen persyaratan lelang (sesuai Pasal 20 *Vendu Reglement*);
2. Kepala KPKNL wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subyek dan obyek lelang. Kepala KPKNL wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang;
3. Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah terpenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, Kepala KPKNL harus menetapkan dan memberitahukan kepada pemohon lelang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi :
 - a. Penetapan waktu dan tempat lelang;
 - b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL sebelum pelaksanaan lelang;
 - c. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual atau pemilik barang misalnya mengenai nilai limit⁹⁵, dan sebagainya.
4. Penjual mengumumkan lelang di surat kabar harian yang memenuhi kriteria dan memuat hal-hal yang sekurang-kurangnya harus dimuat dalam pengumuman lelang.⁹⁶

⁹⁵ Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.

⁹⁶Pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa pengumuman lelang paling sedikit memuat : identitas penjual; hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang; jenis dan jumlah barang; lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan; jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran; cara penawaran lelang; jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli; dan alamat domain KPKNL apabila penawaran melalui email. Sedangkan mengenai media yang digunakan untuk pengumuman lelang diatur dalam Pasal 43 yang menyatakan bahwa

5. Kepala KPKNL memberitahukan kepada penghuni bangunan dan Penjual memberitahukan kepada Debitor akan adanya rencana pelaksanaan lelang atas obyek lelang hak tanggungan;
6. Kepala KPKNL memintakan surat keterangan tanah ke kantor pertanahan setempat untuk memastikan legalitas obyek yang dilelang.
7. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan penawaran sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang.

2. Tahap pelaksanaan lelang

Lelang dilaksanakan oleh dan di hadapan Pejabat Lelang dan disaksikan oleh Pejabat Penjual dan Peserta lelang sesuai waktu dan tempat pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan. Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, penunjukan asli dokumen bukti kepemilikan kepada peserta lelang, pelaksanaan penawaran lelang, dan penunjukkan pembeli.

Pada tahap ini hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Pejabat lelang mengecek peserta lelang atau kuasanya, kehadirannya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan;
- b. Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan Kepala Risalah Lelang dan dilanjutkan dengan Tanya jawab tentang Pelaksanaan Lelang antara peserta lelang, pejabat penjual, dan pejabat lelang.

pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada dan harus mempunyai tiras/oplah paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar. Dalam hal tidak ada surat kabar harian di kota tempat barang berada, dapat diumumkan di surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi dan harus mempunyai tiras/oplah paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar atau di ibu kota Negara dan harus mempunyai tiras/oplah paling rendah 20.000 (dua puluh) eksemplar dan beredar di wilayah kerja KPKNL tempat barang akan dilelang. Pengumuman lelang harus dicantumkan dalam halaman utama/regular dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.

- c. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang yang tata caranya telah ditetapkan dalam pengumuman lelang.
- d. Pejabat lelang menetapkan penawar tertinggi atau terakhir dan melampaui nilai limit sebagai Pemenang Lelang atau Pembeli Lelang.
- e. Risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, dan Pembeli Lelang.

3. Tahap pasca lelang

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang. Pada tahap pasca lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Pembayaran harga lelang oleh pembeli.

Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.⁹⁷ Bea lelang pembeli dipungut sebesar 2% dari harga pokok lelang sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2013. Atas pembayaran tersebut pembeli lelang diberikan kuitansi sebagai bukti pelunasan untuk meminta dokumen kepemilikan ke penjual.

- b. Penyetoran hasil lelang.

Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak, Bea lelang dan Pajak Penghasilan peralihan hak

⁹⁷ Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang pada waktu yang ditetapkan, pada hari kerja berikutnya pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan dan pembeli tersebut dikenakan sanksi uang jaminan penawaran lelang hangus dan disetorkan ke kas Negara serta tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan

atas tanah dan atau bangunan disetorkan ke kas Negara sedangkan hasil bersih lelang disetorkan ke pemohon lelang.

c. Pembuatan risalah lelang.

Pejabat lelang membuat risalah lelang berupa minut, salinan, dan kutipan.

Pembeli diberikan Kuitansi dan Kutipan setelah menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran antara lain : harga pokok lelang, bea lelang dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB).

d. Pengambilan uang jaminan lelang bagi yang tidak menang.

Peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang, dapat langsung mengambil uang jaminan lelang ke Bendaharawan KPKNL dengan membawa bukti slip setoran asli dan identitas diri tanpa dipungut apapun.

I. Hak dan Kewajiban Penjual, Pejabat Lelang, dan Pembeli Lelang

Dalam setiap pelaksanaan lelang terdapat 3 (tiga) pihak yang terlibat di dalam proses pelelangan tanpa terkecuali pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT. Ketiga pihak tersebut adalah Pemohon Lelang atau Penjual, Pejabat Lelang, dan Pembeli Lelang.

Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Penjual disebut juga Pemohon lelang yaitu orang/badan yang mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang untuk menjual barang secara lelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang atau yang dikuasakan atau yang karena undang-undang diberi wewenang oleh pemilik barang untuk menjual barang yang bersangkutan. Dalam hal lelang eksekusi khususnya lelang barang jaminan di

dalamnya termasuk lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, penjual yang sebenarnya adalah pemilik barang atau debitor sendiri, namun berdasarkan kuasa kedudukan sebagai kuasa menurut hukum (*legal mandatory, wettelijke vertegenwoordig*).⁹⁸ Pemohon lelang atau penjual lelang berhak atas :

- a. Memilih cara penawaran lelang;
- b. Menetapkan besarnya uang jaminan penawaran lelang;⁹⁹
- c. Menetapkan nilai limit barang;¹⁰⁰
- d. Menetapkan syarat-syarat lelang termasuk cara penawaran lelang;¹⁰¹
- e. Menerima uang hasil lelang;
- f. Meminta salinan risalah lelang.

Disamping mempunyai hak, penjual lelang juga mempunyai kewajiban yaitu :

- a. Mengajukan permohonan lelang secara tertulis;
- b. Melengkapi dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan oleh Pejabat Lelang atau Kantor Lelang;
- c. Mengadakan pengumuman lelang sesuai ketentuan lelang;
- d. Membayar bea lelang penjual;
- e. Menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan kepada pemenang lelang;
- f. Membayar Pajak Penghasilan atas Peralihan hak atas tanah dan atau bangunan;
- g. Mentaati tata tertib lelang.

⁹⁸ Purnama Tioria Sianturi, *op.cit.* hal.101-102

⁹⁹ Dimana besarnya diatur dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak sama dengan nilai limit

¹⁰⁰ Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit dan menjadi tanggung jawab pemohon lelang/Penjual. Dalam lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit ditetapkan harus berdasarkan penilaian oleh penilai atau tim penaksir, namun apabila bank selaku kreditor akan menjadi peserta lelang dan atau nilai limitnya di atas Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) , maka penilaiannya harus oleh Penilai/Appraisal (lihat Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁰¹ Lihat Pasal 21 *Vendu Reglement* hanya mengatur hak penjual yaitu menentukan syarat-syarat penjualan. sedangkan dalam Pasal 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekeyaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual dapat menyampaikan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan antara lain : jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang, jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, dan atau jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (aanwizjing).

Selain hak dan kewajiban penjual lelang, pemohon lelang atau penjual mempunyai tanggung jawab atas beberapa hal di antaranya:¹⁰²

- a. Keabsahan kepemilikan barang;
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. Penyerahan barang;
- d. Dokumen kepemilikan barang;
- e. Gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;
- f. Tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Pembeli dalam lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang tercapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang. Sebelum seseorang ditunjuk selaku pembeli lelang, maka ia adalah peserta lelang.¹⁰³ Setiap orang dapat menjadi pembeli lelang, kecuali orang-orang tertentu yang berdasarkan ketentuan dilarang menjadi pembeli lelang.¹⁰⁴

Mengenai kewajiban pembeli lelang diatur dalam pasal 22 *vendu reglement* yang secara implisit mengatur kewajiban pembeli untuk membayar harga pembelian dan biaya yang menjadi beban. Sedangkan dalam ketentuan lelang baik Juklak maupun Juknis lelang, tidak mengatur secara eksplisit tentang hak dan kewajiban pembeli lelang, namun dapat disimpulkan dari beberapa pasal yang terkait dengan hak dan kewajiban pembeli lelang sebagai berikut :

Hak pembeli lelang meliputi :

¹⁰² Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁰³ Peserta lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.

¹⁰⁴ Pasal 69 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 1) pejabat lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara sekandung Pejabat lelang, pejabat penjual, pemandu lelang, hakim, jaksa, panietara, juru sita, pengacara/advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang, 2) pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang.

- a. Melihat dan meneliti secara fisik barang dan dokumen kepemilikan;
- b. Informasi nilai limit dan barang yang dilelang;
- c. Ditunjuk sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang apabila penawaran harganya tertinggi dan terakhir diantara peserta yang lain;
- d. Menerima Kuitansi, Kutipan Risalah Lelang, serta Asli Dokumen Kepemilikan dan surat Roya (Penghapusan dari bank).

Sedangkan kewajiban pembeli lelang meliputi :

- a. Melunasi pembayaran harga lelang dan bea-bea lain yang sah sesuai ketentuan yang berlaku;¹⁰⁵
- b. Mentaati tata tertib lelang.

Hak dan kewajiban baik bagi pembeli maupun penjual selain tunduk pada ketentuan lelang juga tunduk kepada ketentuan yang diatur dalam KUHP Perdata Pasal 1457-1460.¹⁰⁶

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat lelang dibedakan atas :¹⁰⁷

1. Pejabat Lelang Kelas I adalah pejabat lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual atau pemilik barang¹⁰⁸, dan
2. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela.¹⁰⁹

¹⁰⁵ Bea-bea yang menjadi beban pembeli lelang adalah bea lelang pembeli sebesar 2% (dua persen) dari harga pokok lelang, Bea Materai, dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Jual Obyek Kena Pajak (NOPKP)

¹⁰⁶ Hal ini terikat pada klausul baku risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan dibacakan pada saat pelaksanaan lelang yang berbunyi : *Khusus untuk pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.*

¹⁰⁷ *Vendu Reglement* menyebutnya dengan istilah “juru lelang” (Pasal 3 *Vendu Reglement*). Sedangkan di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menggunakan istilah Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II (lihat Pasal 8)

¹⁰⁸ Ketentuan tentang Pejabat Lelang Kelas I diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2010

¹⁰⁹ Ketentuan tentang Pejabat Lelang Kelas I diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 159/PMK.06/2010.

Dengan adanya tingkatan atau pembedaan pejabat lelang, maka lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan dari Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam pelaksanaan lelang, KPKNL atau pejabat lelang berfungsi juga sebagai agen (perantara). Pejabat lelang sebagai agen dari penjual, tetapi setelah penunjukan pemenang, pejabat lelang menjadi agen dari pembeli. Kantor lelang sebagai perantara yang memiliki sifat-sifat sebagai agen menutup persetujuan berupa lelang kepada pihak-pihak pembeli secara berdiri sendiri dengan menerbitkannya risalah lelang dan kuitansi lelang. Kantor lelang dapat berfungsi sebagai penerima kuasa dari penjual dan mewakili penjual melakukan penjualan, sebab dimungkinkan penjualan lelang tanpa kehadiran pejabat penjual. Kantor lelang sebagai agen terlihat dari kewenangan menunjuk pembeli berdasarkan kuasa penjual, jadi penunjukan pemenang bukan oleh penjual.

Dalam menjalankan tugasnya, pejabat lelang diberikan kewenangan-kewenangan meliputi¹¹⁰:

- a. Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- b. Melihat barang yang akan dilelang;
- c. Menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- d. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu, apabila diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- e. Meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;
- f. Mengesahkan pembeli lelang; dan/atau
- g. Membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi dengan membuat pernyataan pembatalan.

¹¹⁰ Kewenangan Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I Pasal 12 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2010

Sedangkan dalam melaksanakan lelang, pejabat lelang berkewajiban:¹¹¹

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- b. Meneliti legalitas formal subyek dan obyek lelang;
- c. Membuat bagian kepala risalah lelang pelaksanaan lelang;
- d. Membacakan bagian kepala risalah lelang di hadapan peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang;
- e. Menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- f. Membuat minuta risalah lelang;
- g. Membuat salinan risalah lelang, kutipan risalah lelang atau grosse risalah lelang sesuai peraturan perundang-undangan; dan
- h. Meminta dan meneliti keabsahan bukti pelunasan harga lelang, bea lelang, PPh final, BPHTB, dan pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan.

Untuk mengkaji tanggung jawab Kantor Lelang, perlu dikaitkan dengan posisi pejabat lelang sebagai pejabat umum, karena pejabat lelang membuat akta otentik berupa risalah lelang yang memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 dan 1870 KUHPerduta. Risalah lelang dibuat untuk mencatatkan kesepakatan penjual dan pembeli lelang pada tahap perjanjian obligatoir. Untuk itu, pejabat lelang bertanggung jawab atas keotentikan risalah lelang sehubungan dengan :

- a. Risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah.

Risalah lelang memiliki tiga unsure akta otentik yang dipersyaratkan Pasal 1868

KUHPerduta, yaitu :¹¹²

¹¹¹ Kewajiban Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I Pasal 13 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 158/PMK.06/2010

¹¹² Pasal 1868 KUH Perdata mengatur : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

- a) Bentuk risalah lelang telah ditentukan dalam Pasal 37,38 dan 39 *verdu reglement* (VR);
 - b) Risalah lelang dibuat di hadapan Pejabat lelang selaku pejabat umum sesuai pasal 1a VR.
 - c) Risalah lelang harus dibuat pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya sesuai pasal 7 VR.
- b. Risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*).

Pejabat lelang bertanggungjawab membuat risalah lelang yang menjamin kebenaran atau kepastian tanggal lelang, tanda tangan para pihak dalam risalah, identitas dari orang-orang yang hadir dalam pelaksanaan lelang yaitu penjual, peserta lelang dan pembeli lelang, demikian juga tempat diadakan penjualan lelang. Penjual dalam hal ini menerangkan sebagaimana tercantum dalam dokumen persyaratan lelang, sedangkan peserta lelang dan pembeli lelang menerangkan kapasitas dirinya baik bertindak sendiri maupun selaku kuasa.

- c. Risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*).

Secara materiil, keterangan yang dimuat dalam risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bila dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya.

Berdasarkan pasal 7, pasal 35 dan pasal 40 VR tidak ada mengatur tanggung jawab Kantor Lelang atau Pejabat Lelang terhadap kebenaran barang yang dijual maupun penyerahan barang yang dijual. Dengan demikian, kantor lelang atau pejabat lelang sebagai agen penjual bertanggung jawab terhadap pelaksanaan lelang, ketertiban pelaksanaan lelang, sebagai agen pembeli bertanggung jawab

terhadap penyetoran hasil lelang dan sebagai pejabat umum yang membuatkan risalah lelang, namun tidak bertanggung jawab atas kebenaran barang.

Pasal 35 VR mengatur Risalah lelang sama artinya dengan “berita acara” lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.¹¹³ Pasal 37 VR yang selanjutnya diatur dalam Bab V Pasal 77-88 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 mengatur lebih teknis hal-hal yang harus tercantum dalam risalah lelang. Risalah lelang terdiri dari:¹¹⁴

1) Bagian Kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:¹¹⁵

- a. Hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. Nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
- c. Nomor/tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang dan Nomor/tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I;
- d. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan/domisili Penjual;
- e. Nomor/tanggal surat permohonan lelang;
- f. Tempat pelaksanaan;
- g. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- h. Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanag dan bangunan harus disebutkan :
 - 1) Status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan
 - 2) SKT dari Kantor Pertanahan; dan
 - 3) Keterangan lain yang membebani (apabila ada)
- i. Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
- j. Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual;
- k. Cara penawaran lelang; dan
- l. Syarat-syarat lelang

2) Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat¹¹⁶ :

¹¹³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : Gramedia, 1994), hal.187

¹¹⁴ Pasal 77 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹¹⁵ Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹¹⁶ Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- b. Nama/merk/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- c. Nama, pekerjaan, dan alamat Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
- d. Bank kreditor sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum/usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang;
- e. Harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- f. Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama, dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.

3) Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat¹¹⁷ :

- a. Banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
- b. Banyaknya barang yang laku terjual dengan angka dan huruf;
- c. Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- d. Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- e. Banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada risalah lelang dengan angka dan huruf;
- f. Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan
- g. Tanda tangan pejabat lelang dan penjual/kuasa penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Risalah lelang merupakan jenis perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah karena isinya ditentukan oleh pemerintah tentang perbuatan tertentu yaitu perbuatan lelang. Blangko perjanjian jual beli lelang disediakan oleh Kantor Lelang, diserahkan kepada pembeli lelang dan penjual untuk disetujui tanpa memberikan kebebasannya sama sekali untuk pembeli mempertimbangkan klausul-klausul dalam risalah lelang sebagai syarat-syarat berlaku. Klausul-klausul risalah lelang yang baku di dalam risalah lelang sesuai Peraturan Direktur Jenderal

¹¹⁷ Pasal 80 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2012 tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang
Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selengkapnya adalah sebagai
berikut :

1. Barang dijual dalam kondisi apa adanya dan Penawar atau Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan atau kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar atau Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga
2. Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai atau melampaui Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual, disahkan sebagai Pembeli oleh saya Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang.
3. Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan dan biaya-biaya lainnya.
4. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
5. Pembayaran dengan cek/giro hanya dapat diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya mencukupi dan dapat diuangkan.
6. Peserta lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang ini walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum.
7. Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Pembeli Wanprestasi), maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.
8. Pembeli tidak diperkenankan mengambil atau menguasai Barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.
9. Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus Barang tersebut.
10. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipungut berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak

Daerah dan Retribusi Daerah, serta Peraturan Daerah Tentang Pelaksanaan Pemungutan BPHTB.

11. Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dipungut berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan yang telah diubah beberapa kali dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, serta Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999.
12. Biaya balik nama Barang, tunggakan pajak berikut denda-dendanya serta biaya-biaya resmi lainnya menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pembeli.
13. Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.
14. Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya.
15. Jika Pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli barang tersebut sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh Penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak untuk memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan Barang itu kepada pihak lain atas nama Penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari Pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada Penjual tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali oleh Pembeli.
16. Pejabat Lelang atau KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas Barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan menjadi resiko Pembeli.
17. Penawar dan/atau Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan atau kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar atau Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.
18. Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih

tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada KPKNL Batam.

19. Khusus untuk pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka penawar atau Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.

Prinsip penting dalam hukum kontrak adalah para pihak berada pada posisi tawar yang seimbang. Dengan demikian jika salah satu tidak menerima isi perjanjian, maka pihak tersebut memiliki kekuatan untuk merundingkan isi perjanjian tersebut. Dalam penjualan lelang tidak terdapat hal yang demikian, bahkan risalah lelang merupakan perjanjian standar yang membatasi tanggung jawab penjual maupun tanggung jawab pejabat lelang, bahwa pada saat perjanjian dibuat, pembeli diberi kesempatan membaca klausul risalah lelang sebagai perjanjian, hanya mendengar pembacaan risalah lelang, walaupun pejabat lelang memberikan kesempatan bertanya kepada pembeli.

Risalah lelang diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan antara lain: 1) Pembeli, diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk keperluan balik nama dan Grosse Risalah Lelang sebagai alat bukti untuk keperluan permohonan pengosongan ke Pengadilan. 2) Penjual dan/atau Pemohon Lelang diberikan Salinan Risalah Lelang sebagai bukti atas penjualan telah dilakukan melalui lelang. 3) Superintenden atau Pengawas Lelang sebagai laporan dan bahan monitoring dan evaluasi atas pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh KPKNL atau Pejabat Lelang.