

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.²⁸ Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

R. Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal. Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁹ Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³⁰ Jadi pengertian

²⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Intermasa: Jakarta, 2007), hlm.1.

²⁹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 2007), hlm.49.

³⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm.78.

perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya.

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah:³¹

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- 2) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- 3) Sehingga perumusanya menjadi "perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Bentuk perjanjian yang digunakan para pihak dalam perjanjian, dapat berupa lisan atau tertulis. Perjanjian terjadi apabila para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam sebuah janji. Sebuah perjanjian dilandasi oleh suatu tujuan atau maksud tertentu. Tujuan dalam suatu

³¹ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, (Jakarta: Anditama, 2004), hlm.41.

perjanjian dilandasi oleh kehendak yang telah disepakati, yaitu dalam bentuk janji-janji diantara para pihak.³²

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*woorowereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian ini merupakan hasil dari adanya permufakatan yang terjalin antara pemberi jaminan dan penerima jaminan mengenai hubungan-hubungan hukum diantara para pihak. Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua belah pihak atau lebih di mana perjanjian menggunakan uang sebagai objek dari perjanjian.³³

*Credit contract is the manifestation that proves that the agreement between creditor and debtor is occurring. It means that the bank, as the creditor, has believed the debtor candidate by the principles of trust and carefulness have been achieved implemented by bank.*³⁴

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok didukung oleh perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan atau accssornya. Arti riil adalah perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditor.³⁵

³² Aryo Dwi Prasnowo, Siti Malikhatun Badriyah, "Implementasi Asas Keseimbangan bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol.8, No. 1 Mei 2019, hlm.64.

³³ Hermansyah, *Edisi Revisi Hukum Perbankan Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 71.

³⁴ Ikhwan Ikhsan, "The Implementation of Parate Executie of Mortgage under Plateau Price in an Effort of Solving Bad Loan (Analysis on Verdict of Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 471 K/Pdt/2015", *International Journal of Multicultural and Multireligious Undesrstanding*, Volume 6, Issue 5, October 2019, hlm. 315 23.

³⁵ Hermansyah, *Loc.cit.*

3. Syarat Sahnya dan Akibat Hukum Perjanjian

Naskah asli (bahasa belanda) merumuskan Pasal 1320 KUH Perdata tidak dengan kata-kata "syarat sahnya perjanjian", tetapi dengan kata-kata "syarat adanya perjanjian" (*bestaanbaarheid der overeenkomsten*).

Perumusan kalimat "syarat adanya perjanjian" tersebut kurang tepat. Dikatakan tidak tepat karena adakalanya suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, tetapi tidak mengakibatkan batalnya atau tidak sahnya perjanjian. Dalam halnya kontrak mengandung cacat kehendak, karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan hanya membawa akibat dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap membuat perjanjian tidak berakibat batalnya perjanjian itu. Sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian, perjanjian tersebut tetap sah.³⁶

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:³⁷

a. Kesepakatan

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Yang sesuai itu

³⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan* (Bagian Pertama), (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 167

³⁷ Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, (Jakarta: Buku Seru, 2013), hlm. 9-10

adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu:³⁸

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.

Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;

- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari.³⁹

Kesepakatan yang disepakati kedua belah pihak memiliki kebebasan berkehendak. Tidak ada tekanan yang memberikan akibat cacat atas pelaksanaan kesepakatan tersebut. Terdapat empat alasan kesepakatan menjadi tidak bebas yaitu:⁴⁰

- 1) Kekhilafan

³⁸ Salim H. S. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 33.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 33.

⁴⁰ Purwadi Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.58.

Jika seseorang keliru tentang orangnya dan barangnya, Pasal 1322 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa kekhilafan tidak membatalkan perjanjian selain mengenai objeknya. Kekhilafan didasarkan atas kekeliruan tentang orangnya (*error in persona*) atau objeknya (*error in substantia*).

2) Paksaan

Bentuk ancaman perkataan atau perbuatan. Orang diancam berarti tidak memiliki kebebasan berkehendak sehingga perjanjian dapat dibatalkan. Pasal 1324 KUH Perdata menjelaskan bahwa paksaan terjadi jika membuat orang ketakutan mengenai dirinya atau kekayaannya yang menimbulkan kerugian.

Paksaan berupa sikap kasar secara fisik dan/atau ancaman yang menimbulkan takut pada seseorang sehingga terpaksa mengadakan perjanjian. Paksaan harus mengakibatkan ketakutan bagi orang yang menerimanya.

3) Penipuan

Tindakan mempengaruhi tujuan dan/atau pandangan yang keliru. Penipuan tidak sekedar berbohong tetapi bermacam cara yang mengakibatkan kekeliruan. Pasal 1328 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian dapat dibatalkan jika di dalamnya terdapat penipuan yang bisa dibuktikan. Penipuan bisa dinilai jika keliru tentang sifat dan keadaan yang diakibatkan oleh perbuatan yang sengaja menyesatkan.

4) Penyalahgunaan keadaan

Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika seorang tahu bahwa orang lain dalam keadaan khusus misalnya ketergantungan, darurat, tak bisa berpikir panjang, kejiwaan tidak normal, tidak memiliki pengalaman melaksanakan undakan hukum, walaupun tahu harus mencegahnya.

b. Kecakapan Bertindak;

Perkataan orang (*persoon*) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu:

- 1) Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda);
- 2) Sehat akal pikirannya (tidak berada di bawah pengampunan);
- 3) Tidak dilarang Undang-Undang.

Pasal 1329 KUH Perdata menjelaskan bahwa orang dianggap cakap apabila orang tersebut dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata terdapat penjelasan mengenai orang yang belum dewasa, orang di bawah pengampunan dan perempuan di dalam undang undang, yaitu:

- 1) Orang belum dewasa menurut penjelasan lebih lanjut terdapat di dalam Pasal 330 KUH Perdata yaitu yang belum mencapai umur dua puluh satu tahun atau belum kawin;
 - 2) Orang di bawah pengampuan menurut penjelasan dari Pasal 433 KUH Perdata yaitu orang dungu, sakit otak, mata gelap dan pemboros.
- c. Suatu hal tertentu;

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditor.⁴¹ Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu. Mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu untuk disebutkan.⁴²

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian yang terdapat pada Pasal 1332,1333, dan 1334 KUH Perdata.

a) Pasal 1332

Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

b) Pasal 1333

⁴¹ *Ibid.*, hlm.34.

⁴² Adil Samadani, *Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, (Jakarta: Mitra Wacana, 2013), hlm.26.

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

c) Pasal 1334

Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekali pun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu; dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, 176, dan 178.

Objek perjanjian dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- a) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung;
 - b) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).
- d. Suatu sebab yang halal.

KUH Perdata menentukan akibat hukum bagi kontrak atau perjanjian tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka

perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Dan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.⁴³

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:⁴⁴

- 1) Berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata), asas janji itu mengikat;
- 2) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUH Perdata) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUH Perdata);
- 3) Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata);
- 4) Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata), yaitu seperti yang termuat dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pas 1649, Pasal 1813 KUH Perdata;
- 5) Janji untuk kepentingan pihak ketiga;

⁴³ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 35.

⁴⁴ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm.19-23.

- 6) Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), jadi itikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada;
- 7) Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau Undang- Undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUH Perdata);
- 8) Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang yang memaksa tersebut menjadi batal.

4. Asas-Asas Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilakukan secara sembarangan, namun harus dilaksanakan dengan asas-asas yang terdapat di dalam suatu perjanjian. Asas-asas yang terdapat dalam perjanjian yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak mempunyai dasar hukumnya di angka 4 Pasal 1320 KUH Perdata. Para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan memuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang

prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang."⁴⁵

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisa dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya."⁴⁶

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:⁴⁷

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan dua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan

⁴⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Midjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2004), hlm.46.

⁴⁶ Salim H.S., *Op.Cit*, hlm.9.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm.9.

persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁴⁸

Kontrak telah lahir dan mengikat para pihak begitu adanya kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam kontrak atau disebut esensialia perjanjian, sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu. Pengecualian terhadap prinsip ini dapat terjadi dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu kontrak, misalnya syarat harus tertulis, contoh "Akta Perdamaian" merupakan kesepakatan yang harus dibuat secara tertulis.⁴⁹

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* memiliki hubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. 38

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang."⁵⁰ Dalam perkembangannya, asas *pacta*

⁴⁸ *Ibid.*, hlm.10

⁴⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.49.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.10.

sunt servanda tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan Tindakan formalitas lainnya.⁵¹

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditor dan debitor harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.⁵²

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.⁵³

Pengertian itikad baik dan kepatutan berkembang sejalan dengan perkembangan hukum untuk Romawi, yang semula hanya memberikan ruang bagi kontrak-kontrak yang telah diatur dalam undang-undang (*iudicia stricti iuris* yang bersumber pada *Civil Law*). Diterimanya kontrak-kontrak yang didasarkan pada *bonae fides* yang mengharuskan

⁵¹ *Ibid.*, hlm.10.

⁵² *Ibid.*, hlm.11.

⁵³ *Ibid.*, hlm.11.

diterapkannya asas itikad baik dan kepatutan dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian.⁵⁴

Masalah yang muncul, hingga saat ini belum satu kata untuk memberikan dasar yang tepat sebagai patokan apakah perjanjian telah dilaksanakan atas dasar itikad baik dan kepatutan atau belum. Praktiknya diserahkan kepada hakim untuk menilai hal tersebut. Hal ini juga terjadi di negara-negara *Anglo Saxon*, hakim-hakim di negara-negara Anglo Saxon belum mempunyai standar yang telah disepakati untuk mengukur asas tersebut. Biasanya itikad baik dan kepatutan selalu dikaitkan dengan makna *fairness, reasonable standard of deadling, a common ethical sence*.⁵⁵

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUH Perdata dan 1340 KUH Perdata, Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.⁵⁶

⁵⁴ Ridwan Khairandi, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 20003), hlm.131.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm.131.

⁵⁶ Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm.12.

Asas kepribadian juga berkaitan dengan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya." Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya. Namun terdapat pengecualian dalam aturan Pasal 1340 KUH Perdata, sebagaimana yang terdapat pada Pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi: "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat yang ditentukan." Dalam pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Kedua pasal yaitu Pasal 1317 KUH Perdata dan Pasal 1318 KUH Perdata jika dibandingkan maka di dalam Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingan:

- 1) Dirinya sendiri;
- 2) Ahli warisnya, dan;
- 3) Orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUH Perdata, ruang lingkupnya yang luas.

Di samping kelima asas yang telah disebutkan di atas, juga terdapat delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas tersebut yaitu:⁵⁷

a. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi prestasi yang diadakan antara mereka di belakang hari.

b. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, ras.

c. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitor, namun debitor memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

Asas keseimbangan, dikaitkan dengan asas dalam perjanjian, dikatakan lahir sebagai suatu penolakan terhadap asas kebebasan berkontrak.⁵⁸ Asas kebebasan berkontrak pada kenyataannya dikatakan telah membawa ketidakadilan, karena didasarkan pada asumsi bahwa

⁵⁷ *Ibid.*, hlm.13.

⁵⁸ Sultan Remy Sjahdeyni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1998), hlm.17.

para pihak dalam kontrak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, namun pada kenyataannya para pihak tidak selalu dalam posisi tawar yang seimbang.⁵⁹

Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, dimana kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitor, namun kreditor memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dengan itikad baik, sehingga kedudukan dari pihak debitor dan pihak kreditor menjadi seimbang.⁶⁰

Dilihat dari pengertian asas keseimbangan dapat disebutkan bahwa ciri dari asas keseimbangan adalah:

- 1) Penyeimbangan kedudukan kreditor yang kuat sehingga kedudukan kreditor dan debitor menjadi seimbang. Kreditor mempunyai hak untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitor, namun juga memikul beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik;
- 2) Dalam hal ini terdapat hak dan kewajiban, sehingga kedua-duanya harus dilaksanakan dengan tidak berat sebelah atau seimbang.

Asas keseimbangan mencakup tiga aspek, yaitu yang difungsikan sebagai faktor penguji dalam rangka menetapkan akibat-akibat yang muncul apabila terjadi ketidakseimbangan. Aspek-aspek tersebut yaitu:⁶¹

⁵⁹ Ridwan Khairandi, *Op.Cit.*, hlm.1-2.

⁶⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994) hlm.13-14.

⁶¹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm.335-336.

1) Perbuatan para pihak

Perbuatan para pihak yang dapat memunculkan akibat hukum dikatakan dimunculkan dalam dua kategori perbuatan, yaitu pernyataan kehendak dan kewenangan bertindak yang mempengaruhi perbuatan para pihak, dalam hal ini adalah ketidakcakapan bertindak, dimana termasuk di dalamnya ancaman (*bedreiging*), penipuan (*bedrog*), atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu apabila seseorang yang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa orang lain karena keadaan atau kondisi khusus, misalnya keadaan kejiwaan (kondisi kejiwaan yang menyebabkan seseorang tidak mampu untuk mengambil keputusan yang telah dipertimbangkan dengan matang), atau dalam hal adanya ketergantungan psikis atau praktikal lainnya, kurang pengalaman atau karena keadaan terpaksa, ternyata telah bergerak untuk melakukan atau mendorong (atau melanjutkan) suatu perbuatan hukum tertentu.

2) Isi Kontrak

Bahwa kebebasan untuk menentukan isi kontrak dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan yang baik, atau ketertiban umum. Oleh karena bertentangan dengan hal-hal tersebut akan mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum, atau dapat dibatalkan. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang,

kesusilaan, atau ketertiban umum, dikatakan dapat mengakibatkan keadaan menjadi tidak seimbang.

3) Pelaksanaan dari apa yang telah disepakati

Pelaksanaan kontrak harus dipenuhi oleh faktor- faktor itikad baik, kepatutan, dan kelayakan.

Asas keseimbangan dapat dicapai apabila syarat keseimbangan dapat dipenuhi dan dilaksanakan yang mana melalui kepatutan sosial, eksistensi imateriil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. Sedangkan keseimbangan di dalam perjanjian juga dapat terganggu yang disebabkan oleh beberapa faktor yaitu cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.⁶²

d. Asas Proporsionalitas

Asas proporsionalitas didapat dari kata proporsi yang apabila dilihat dari Bahasa Inggris adalah proportion dan dari Bahasa Belanda adalah *proportie* yang berarti perbandingan, perimbangan, sedang proporsional yang di dalam Bahasa Inggris proportional dan Bahasa Belanda adalah *proportioneel* memiliki arti sesuai dengan proporsi, sebanding, seimbang, berimbang. Asas proporsionalitas menurut Peter Mahmud Marzuki memiliki istilah yang disebut sebagai *equability contract* dengan unsur *justice* dan *fairness*. Yang dimaksud dengan *equability contract* menunjukkan suatu hubungan yang setara, tidak berat sebelah

⁶² Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm.318-319.

dan *fair*. Artinya hubungan kontraktual yang terjadi dilaksanakan berdasarkan secara proporsional dan wajar. Dengan berlandaskan terhadap asas aequitas prestasionis, yaitu kepastian dan ajaran *justum pretium*, yaitu suatu kepantasan menurut hukum. Dalam pelaksanaan kontrak pada umumnya tidak dapat disangkal apabila kesamaan dari para pihak tidak pernah ada. Sebaliknya, para pihak memiliki keadaan yang tidak sama ketika akan melakukan kontrak. Tetapi perbedaan yang ada dari para pihak tidak boleh dimanfaatkan oleh salah satu pihak yang lebih dominan untuk memaksakan kehendaknya sehingga tidak terjadi keseimbangan bagi para pihak. Dalam hal tersebut asas proporsionalitas memiliki makna *equitability*.⁶³

Untuk menemukan karakteristik serta makna keseimbangan dan proporsionalitas dilakukan eksplorasi dan elaborasi beberapa kamus yang relevan. Asas proporsionalitas mempunyai perspektif komprehensif dan dapat ditelusuri melalui karakteristik maupun daya kerjanya. Asas proporsionalitas dalam kaitannya dalam kontrak adalah sebagai landasan pertukaran yang adil di dunia bisnis. Pertemuan para pihak dalam mekanisme pasar sesuai dengan apa yang diinginkan (*proportion in what they want*) merupakan bentuk yang adil. Pada dasarnya dengan mengambil nilai-nilai dasar yang terkandung di dalamnya, asas proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin keadilan berkontrak

⁶³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Alumni, 2009), hlm.42.

yang mengoreksi dominasi kebebasan berkontrak yang banyak menimbulkan ketidakadilan.

e. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

f. Asas Moral

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitor.

g. Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi: "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga. untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang." Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

h. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

i. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitor dan kreditor harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitor, karena pihak debitor, karena pihak debitor berada pada pihak yang lemah

5. Prestasi

Pengertian prestasi dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan kontrak yang bersangkutan.⁶⁴ Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh pihak debitor dan prestasi merupakan objek dari perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada perikatan.⁶⁵ Dalam hukum perdata, penyertaan jaminan merupakan suatu kewajiban dalam memenuhi prestasi. Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa segala barang- barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu. Jaminan umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang disepakati dalam perjanjian para pihak. Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan ada tiga wujud prestasi yaitu:

- a. Memberikan sesuatu, misalnya menyerahkan benda, membayar harga benda, dan memberikan hibah penelitian;

⁶⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2008), hlm.120.

⁶⁵ Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2010), hlm.218.

- b. Berbuat sesuatu, misalnya membuat pagar pekarangan rumah, mengangkut barang tertentu, dan menyimpan rahasia perusahaan;
- c. Tidak berbuat sesuatu, misalnya tidak melakukan persaingan curang, dan tidak menggunakan merek orang lain.

Pasal 1235 KUH Perdata menjelaskan pengertian "Memberikan sesuatu", yaitu menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitor kepada kreditor atau sebaliknya. Dalam perikatan yang objeknya "Berbuat sesuatu", debitor wajib melakukan suatu perbuatan yang telah disepakati dalam perikatan. Dalam melaksanakan perbuatan tersebut, debitor harus mematuhi semua ketentuan yang telah disepakati dalam perikatan. Debitor bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perikatan. Dalam perikatan yang objeknya "Tidak berbuat sesuatu", debitor tidak melakukan perbuatan yang telah disepakati dalam perikatan.

6. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitor tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitor.⁶⁶ Wanprestasi atau tidak

⁶⁶ Salim H.S., *Pengantar Hukum Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm.180.

dipenuhinnya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁶⁷

Seorang debitor dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁶⁸ Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi.⁶⁹

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian.⁷⁰ Wanprestasi (atau ingkar janji) berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1431 KUH Perdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang- undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata.⁷¹

Pemenuhan prestasi bagi para pihak yang telah menyetujui perjanjian harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai.

⁶⁷ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm.74.

⁶⁸ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), hlm. 146.

⁶⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung Sumur Pustaka, 2000), hlm. 17

⁷⁰ Satya Haprabu, "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan menurut Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Repertorium* Volume IV No. 1 Januari-Juni 2017, Hlm. 53.

⁷¹ R. Subekti, *op.cit*, hlm. 59.

Namun ada juga pihak yang tidak memenuhi prestasinya. Terdapat jenis-jenis wanprestasi menurut Munir Fuadi yaitu: ⁷²

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Wujud dari tidak dipenuhinya perikatan seperti yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman terdapat tiga macam yaitu: ⁷³

- a. Debitor sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. Debitor terlambat memenuhi perikatan;
- c. Debitor keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitor dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitor tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditor dipandang perlu untuk

⁷² Munir Fuadi, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 89

⁷³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung; PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 1.

memperingatkan atau menegur debitor agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.⁷⁴

Seorang debitor baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditor atau Juru Sita. Somasi itu 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.⁷⁵

Debitor perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitor wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitor tidak memenuhinya, maka debitor dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Juru sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitor disertai berita acara penyampaian. Dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditor kepada debitor dengan tanda terima.⁷⁶

Wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak akan memiliki akibat yang terjadi yaitu:⁷⁷

- a. Perikatan tetap ada Kreditor masih dapat menuntut kepada debitor pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di

⁷⁴ Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm.98.

⁷⁵ *Ibid.*, hlm.98.

⁷⁶ *Ibid.*, hlm.99.

⁷⁷ Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm.99.

samping itu, kreditor berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditor akan mendapatkan keuntungan apabila debitor melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- b. Debitor harus membayar ganti rugi kepada debitor (Pasal 1234 KUH Perdata)
- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitor, jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditor. Oleh karena itu, debitor tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika peringatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kata “kredit” berasal dari Bahasa Romawi yaitu *credere* yang artinya “percaya”. Bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitur, karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Menurut Supramono (1995) kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai

debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini menurut Edy Putra merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba.⁷⁸

Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Indonesia 1992/1998. Undang-undang tersebut menetapkan: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Pemberian kredit merupakan kegiatan sangat pokok dari suatu bank.

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh undang-undang sebagaimana tersebut di atas, suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyedia uang.

Penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh bank. Bank adalah pihak

⁷⁸ Fransisca Clauya Mewoh, dkk, “Analisis Kredit Macet (PT. Bank SULUT, TBK di Manado)”, *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol, IV, No. 1, 2016, hlm. 3-4.

penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit. Sementara tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang dalam praktik perbankan misalnya berupa pemberian (penerbitan) garansi bank dan penyediaan fasilitas dana untuk pembukaan *letter of credit* (LC).

- 2) Adanya Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.

Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk-bentuk perjanjian kredit.

Perjanjian kredit sebagai salah satu jenis perjanjian, tunduk kepada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia. Pengaturan tentang perjanjian terdapat dalam ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku ketiga tentang Perikatan, dan ketentuan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya dalam tulisan ini disebut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999) sepanjang yang mengatur tentang larangan pencantuman klausul baku dan perjanjian. Perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank dengan debitur lazim disebut perjanjian kredit, surat perjanjian kredit, akad kredit, dan sebutan lain yang hampir sejenis. Perjanjian kredit yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang

berlaku (antara lain memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata) merupakan undang-undang bagi bank dan debitur. Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang berjanji.

3) Adanya Kewajiban Melunasi Utang.

Pinjam-meminjam uang adalah suatu utang bagi peminjam. Peminjaman wajib melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur adalah suatu pinjaman uang, dan debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, yang biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit. Dengan demikian, kredit perbankan bukan suatu bantuan dana bank yang diberikan secara cuma-cuma. Kredit perbankan adalah suatu utang yang harus dibayar Kembali oleh debitur.

4) Adanya Jangka Waktu Tertentu.

Pemberian kredit terkait dengan suatu jangka tertentu. Jangka waktu tersebut ditetapkan pada perjanjian kredit yang dibuat bank dengan debitur. Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban bank untuk menyediakan dana pinjaman dan menunjukkan kesempatan dilunasinya kredit.

Berdasarkan jangka waktu tertentu yang ditetapkan atas pemberian kredit, maka kredit perbankan dapat dibedakan atas kredit jangka pendek, jangka menengah dan jangka Panjang. Kredit jangka pendek adalah

kredit yang mempunyai jangka waktu satu tahun atau dibawah satu tahun. Kredit jangka menengah adalah kredit yang mempunyai jangka waktu di atas satu tahun sampai dengan tiga tahun, dan kredit jangka Panjang adalah kredit yang mempunyai jangka waktu diatas tiga tahun. Jangka waktu suatu kredit ditetapkan berdasarkan kebijakan yang berlaku pada masing-masing bank dan mempertimbangkan tujuan penggunaan kredit serta kemampuan membayar dari calon debitur setelah dinilai kelayakannya. Berdasarkan pengertian kredit tentang jangka waktu tertentu tersebut dapat disimpulkan bahwa jangka waktu kredit harus ditetapkan secara tegas karena menyangkut hak dan kewajiban masing-masing pihak.

5) Adanya Pemberian Bunga Kredit

Terhadap suatu kredit sebagai salah satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga. Bank menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui bank kepada debitur. Namun, sering pula disebut sebagai balas jasa atas penggunaan uang bank oleh debitur. Sepanjang terhadap bunga kredit yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dilakukan pembayaran oleh debitur, akan merupakan salah satu sumber pendapatan yang utama bagi bank.

Kelima unsur yang terdapat dalam pengertian kredit sebagai mana yang disebutkan di atas harus dipenuhi bagi suatu pinjaman uang untuk dapat disebut sebagai kredit di bidang perbankan. Walaupun istilah kredit

banyak pula digunakan untuk kegiatan perhutangan lainnya dimasyarakat, hendaknya untuk istilah kredit dalam kegiatan perbankan selalu dikaitkan dengan pengertian yang ditetapkan oleh ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Perbankan Indonesia 1992/1998.⁷⁹

2. Jenis-Jenis Kredit

Kredit yang diberikan oleh lembaga lembaga kredit memiliki beberapa jenis kredit yaitu:⁸⁰

a. Berdasarkan jangka waktu:

- 1) Kredit jangka pendek, yaitu jangka waktu tidak lebih dari 1 (satu) tahun;
- 2) Kredit jangka menengah, yaitu jangka waktu antara 1 (satu) sampai 3 (tiga) tahun;
- 3) Kredit jangka panjang, yaitu jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

b. Berdasarkan kualitas:

- 1) Kredit lancar;
- 2) Kredit kurang lancar, terdapat tunggakan melebihi 90 hari;
- 3) Kredit diragukan, terdapat tunggakan melebihi 180 hari;
- 4) Kredit macet, terdapat tunggakan melebihi 270 hari.

c. Berdasarkan tujuan penggunaannya:

⁷⁹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2015), hlm.75-79.

⁸⁰ Jamal Wiwoho, *Hukum Perbankan Indonesia*, (UNS Press: Surakarta, 2011) hlm.105.

- 1) Kredit konsumtif, untuk keperluan konsumsi, seperti pembelian alat rumah tangga;
- 2) Kredit produktif, terdiri dari Kredit Investasi untuk membeli barang modal, Kredit Modal Kerja untuk membiayai modal yang habis dalam pemakaian, dan Kredit Likuidasi untuk membantu perusahaan yang kesulitan likuidasi.

d. Berdasarkan cara penarikan:

- 1) Kredit sekali jadi, pencairan dana dilakukan sekaligus;
- 2) Kredit rekening koran, penyediaan atau penarikan dana tidak sekaligus, tidak teratur dan berulang kali;
- 3) Kredit berulang-ulang, yaitu diberikan kepada debitor yang tidak memerlukan kredit sekaligus, tetapi secara berulang sesuai kebutuhan dan jangka waktu yang diperjanjikan;
- 4) Kredit bertahap, pencairan dana secara bertahap;
- 5) Kredit tiap transaksi, untuk transaksi tertentu dan pengembalian kredit diambil dari hasil transaksi tersebut.

e. Berdasarkan pihak kreditor:

- 1) Kredit terorganisir, yaitu diberikan oleh lembaga yang terorganisir secara legal dan berwenang memberikan kredit;
- 2) Kredit tidak terorganisir, diberikan oleh seseorang atau sekelompok orang atau badan tidak resmi.

f. Berdasarkan jumlah kreditor:

- 1) Kredit dengan kreditor tunggal, pihak kreditor hanya seorang atau satu badan hukum;
- 2) Kredit sindikasi, yaitu pihak kreditor terdiri dari beberapa badan hukum, salah satunya sebagai Lead Creditor/ Lead Bank.

3. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Kriteria penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan kredit, dilakukan dengan analisa prinsip 5C yaitu:⁸¹

a. *Character*

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak dari calon debitor dapat dilakukan dengan penelitian secara internal dan eksternal oleh pihak kreditor.

b. *Capacity*

Capacity adalah analisa untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis.

c. *Capital*

Capital adalah Penggunaan modal dari debitor. Untuk melihat penggunaan modal dari debitor apakah efektif atau tidak dapat dilihat

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 96.

dari laporan keuangan. Analisa kapital juga harus menganalisa dari mana saja modal yang ada sekarang.

d. *Condition of Economy*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk masa yang akan datang.

e. *Collateral*

Collateral adalah jaminan yang diberikan oleh calon debitor kepada kreditor baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Nilai jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

Penilaian kredit selain dengan 5C dapat juga dilakukan dengan 7P yaitu:

a. *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu.

b. *Party*

Mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya.

c. *Purpose*

Untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

d. *Prospect*

Menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

e. *Payment*

Ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

f. *Profitability*

Untuk menganalisa bagaimana mengukur kemampuan nasabah dalam mencari laba.

g. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapat jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar benar aman.⁸²

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, sebagai berikut (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan):

“Hak tanggungan adalah jaminan yang di bebaskan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut

⁸² *Ibid.*, hlm.96.

benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain”.

2. Unsur-unsur Hak Tanggungan

Beberapa unsur-unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁸³

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan juga termuat asas-asas. Asas-asas yang terdapat di dalam hak tanggungan, yaitu:

84

- a. Hak Tanggungan bersifat memaksa

⁸³ ST. Remmy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999), Hlm.10-11.

⁸⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2004), hlm. 46.

Undang-Undang Hak Tanggungan tidak secara eksplisit menyatakan bersifat memaksa, namun dari ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Dari Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa tidak dimungkinkan untuk dilakukannya penyimpangan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan.

b. Hak Tanggungan dapat beralih atau dipindahkan

Hak tanggungan lahir dari suatu perjanjian yang bersifat aksesoris, yang mengikuti perikatan pokok. Sejalan dengan konsepsi tersebut, dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan ikut beralih karena hukum kepada kreditor baru. Dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menunjukkan bahwa Hak Tanggungan dapat beralih atau dipindahkan, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

c. Hak Tanggungan bersifat *individualiteit*

Hak Tanggungan bersifat *individualiteit* adalah bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah (*individueel bepaald*). Ketentuan Pasal 5 ayat

(1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dari Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa meskipun atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan dapat diletakkan lebih dari satu Hak Tanggungan, namun masing-masing Hak Tanggungan tersebut berdiri sendiri, terlepas dari lainnya.

d. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh (*Totaliteit*)

Sifat menyeluruh dari Hak Tanggungan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada prinsipnya suatu Hak Tanggungan diberikan secara keseluruhan. Dalam hal Hak Tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminkan atau diagunkan dengan Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminkan atau diagunkan dengan Hak Tanggungan tersebut.

e. Hak Tanggungan tidak dapat (*Onsplitsbaarheid*) dipisah-pisahkan.

Makna tidak dapat dipisah-pisahkan menunjuk pada suatu keadaan misalnya, seorang pemilik kebendaan tertentu tidak dimungkinkan melepaskan hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh. Meskipun seorang pemilik memiliki wewenang untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura*

in re aliena), namun pembebanan hanya dapat dilakukan secara keseluruhan kebendaan yang dimiliki. Seperti yang termuat di dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Hak Tanggungan.

f. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya)

Eksistensi perjenjangan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan dapat secara jelas dan tegas di dalam pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dapat diketahui bahwa penentuan peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dan dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat yang bersamaan, barulah peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan

g. Hak Tanggungan harus diumumkan (asas *publitas*)

Hak Tanggungan harus diumumkan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Pemberi Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran yang dilakukan merupakan pemenuhan syarat publitas, sebagaimana disyaratkan dalam bukum kebendaan

h. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (*Droid de Suite*)

Hak Tanggungan sebagai *droit de suite* dapu Stemukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak

Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.

i. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*Droit de Preference*)

Hak Tanggungan sebagai *droit de preference* dapat ditemukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pada dasarnya Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahului, dengan cara menjual sendiri benda yang dijaminkan tersebut.

j. Hak Tanggungan sebagai *jura in re aliena* (yang terbatas)

Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsip *droit de preference*, di mana Hak Tanggungan digunakan sebagai pelunasan utang, dengan cara menjual sendiri jaminan tersebut, dan selanjutnya memperoleh hasil dari hasil penjualan tersebut. Jadi bersifat sangat terbatas, yang dapat lahir hanya sebagai suatu perjanjian *accessoir* belaka.

4. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal tersebut ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi

hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.⁸⁵

5. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁸⁶

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

6. Pembebanan Hak Tanggungan

Tata cara pembebanan hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur tentang tata acara pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada

⁸⁵ Salim H.S., 2008, *Op.Cit*, hlm. 103.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm.104.

penerima kuasa. Prosedur pembebanan hak tanggungan secara langsung dilakukan dengan cara, yaitu:⁸⁷

- a. Didahului dengan janji memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang tidak dapat terpisah dari perjanjian utang piutang.
- b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 dan Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan. Yang dimaksud hapusnya hak tanggungan adalah sudah tidak berlakunya hak tanggungan yang dibebankan kepada jaminan. Ada empat sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu:⁸⁸

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

⁸⁷ *Ibid.*, hlm.146.

⁸⁸ *Ibid.*, hlm.186.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Pemberi hak tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar utangnya meskipun hak atas tanah telah dihapus. Hapusnya hak tanggungan yang dilepas oleh pemegang hak tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan yang dibebankan oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

D. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare openbare veiling*, atau *openbare verkopen*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.⁸⁹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan sebagai berikut: *Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.*⁹⁰

Berikutnya Kamus *Dictionary of Law Complete Edition* dari M. Marwan dan Jimmy P., mengartikan lelang atau dalam Bahasa Belanda

⁸⁹ *Ibid.*, hlm.237.

⁹⁰ Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988), hlm. 510.

disebut veiling, sebagai berikut: *Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.*

Pada kamus hukum yang sama dijelaskan pengertian “lelang umum”, sebagai berikut: *Lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.*

Secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah “*setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau dengan tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli*”.

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang

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

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang adanya pelelangan atau penjualan barang.⁹¹

2. Jenis-Jenis Lelang

Terdapat dua jenis lelang yang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur secara tegas. Jenis Lelang tersebut adalah bentuk lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.

a. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang

⁹¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm.20-21.

Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Acara Hukum Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai. Kedudukan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Diantara penjabaran dari bentuk lelang eksekusi yang dimaksud di atas sebagai berikut:

1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

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

2) Lelang Eksekusi Pengadilan

Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya pemegang hak tanggungan telah diminta fiat

eksekusi kepada ketua pengadilan Lelang eksekusi pengadilan untuk melaksanakan Pasal 200 HIR dan Pasal 215 Rbg. Lelang dalam rangka penyelesaian kredit macet bank swasta, yang penyelesaiannya melalui pengadilan berdasarkan gugat perdata, atau berdasarkan fiat eksekusi.

Dalam ketentuan lain terkait lelang eksekusi. Terdapat beberapa jenis lelang eksekusi sebagai berikut :

- 1) Lelang Eksekusi Pengadilan.
- 2) Lelang Eksekusi Pajak.
- 3) Lelang Eksekusi Harta Pailit.
- 4) Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).
- 5) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).
- 6) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia.
- 7) Lelang Eksekusi Gadai.
- 8) Lelang Eksekusi Benda sitaan Berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Tindak Pidana Korupsi.
- 9) Lelang Eksekusi Barang dikuasai/tidak dikuasai Negara.
- 10) Lelang Eksekusi Barang Sitaan berdasarlan Pasal 13 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).
- 11) Lelang Eksekusi Barang Rampasan.
- 12) Lelang Eksekusi Barang Temuan

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang non Eksekusi adalah lelang barang milik atau dikuasai negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindahtangankan atau lelang sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi atau tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang.

- 1) Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama. Hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero. Hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan jenis lelang di atas, terdapat perbedaan yang mencolok antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Diantara perbedaan

tersebut adalah terdapat faktor sebuah putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang dilakukan dalam pelaksanaan lelang. Perintah dari pengadilan inilah yang menjadikan lelang dalam bentuk eksekusi memiliki perbedaan dengan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi tentunya memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat untuk dijalankan dibandingkan dengan lelang non eksekusi karena lelang eksekusi di dasarkan pada faktor keputusan yang mengikat bagi para pihak.

3. Asas-asas Lelang

Asas-asas lelang secara normatif tidak tercantum jelas dalam peraturan perundang-undangan, namun dapat dilihat pada klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:⁹²

a. Asas Keterbukaan (Transparansi)

Asas keterbukaan dapat dimaksudkan bahwa pelaksanaan lelang harus diketahui oleh seluruh lapisan masyarakat, dari mulai rencana adanya lelang, dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Maka dari itu pelaksanaan lelang harus diikuti dengan pengumuman lelang.

b. Asas Persaingan (Kompetisi)

Asas persaingan dapat dimaksudkan bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta lelang atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran

⁹² *Ibid.*, hlm.25.

harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang.

c. Asas Keadilan

Asas Keadilan dapat dimaksudkan bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan.

d. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum dapat dimaksudkan bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik.

e. Asas Efisiensi

Asas efisiensi dapat dimaksudkan bahwa pada pelaksanaan lelang dijamin dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

f. Asas Akuntabilitas

Asas Akuntabilitas dapat dimaksudkan bahwa menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan.

4. Risalah Lelang

Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat Pejabat Lelang, termasuk akta autentik dan mempunyai pembuktian sempurna.

5. Pengertian Nilai Limit

Setiap akan dilakukannya pelaksanaan lelang, disyaratkan untuk adanya nilai limit. Istilah nilai limit menurut Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Dalam Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit.

6. Pengertian Penilai

Penilai dijelaskan di dalam Pasal 48 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi bahwa penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Penilai Publik dijelaskan bahwa penilai adalah

seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian.

E. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika pada suatu saat debitur cidera janji. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan irah-irah yang tercantum ada Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, kreditur dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan irah-irah yang tercantum ada Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, kreditur dapat

melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.⁹³ Dari penjelasan tersebut, maka eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui tiga cara, yaitu:⁹⁴

1. Parate eksekusi

Parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual barang sendiri barang tersebut. Pengaturan parate eksekusi diatur secara khusus dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan hal debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Singkatnya, parate eksekusi merupakan eksekusi tanpa adanya campur tangan dari pengadilan tetapi langsung meminta kepada kantor lelang Negara untuk melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan,⁹⁵

2. Titel eksekutorial

Eksekusi atas titel eksekutorial terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan

⁹³ Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU, *Op.Cit.*, hlm.14.

⁹⁴ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melaui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Prenamadia Group: Jakarta, 2016), hlm. 126.

⁹⁵ Tri Kurniawati Ahinea, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 2, Vol.4, Tahun 2016, hlm.3.

dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

3. Penjualan di bawah tangan

Penjualan di bawah tangan adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini memperoleh harga tertinggi.