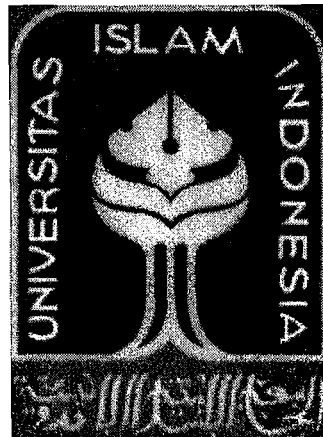


**KEABSAHAN JUAL BELI
ASSET PEMERINTAH DAERAH TIDAK
MELALUI KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN
LELANG NEGARA (KP2LN) DITINJAU DARI
PERATURAN LELANG**

TESIS



Nama : KAFRIZAL NANANG

NIM : 05 912 103

**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2007**

**HALAMAN PERSETUJUAN
T E S I S**

**KEABSAHAN JUAL BELI ASSET PEMERINTAH
DAERAH TIDAK MELALUI KANTOR PELAYANAN
PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN)
DITINJAU DARI PERATURAN LELANG**

Disusun Oleh :

**Nama : KAFRIZAL NANANG
No. Mahasiswa : 05912103
Bidang Kajian Utama : HUKUM BISNIS**

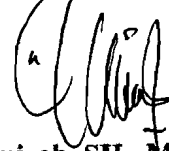
**Telah Dilakukan Pembimbingan Dan Dinyatakan Layak Untuk Diajukan
Dihadapan Tim Penguji Tesis Program Magister (S-2) Ilmu Hukum
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta**

Pembimbing I



(Dr. Ridwan Khairandy, SH., M.H)

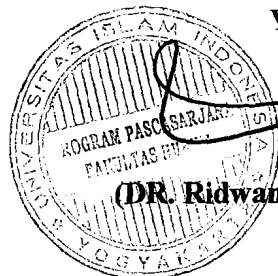
Pembimbing II



(Siti Anisah, SH., M.Hum)

Mengetahui :

**Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**



(DR. Ridwan Khairandy, SH., M.H)

**LEMBAR PENGESAHAN
TESIS**

**KEABSAHAN JUAL BELI ASSET PEMERINTAH
DAERAH TIDAK MELALUI KANTOR PELAYANAN
PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN)
DITINJAU DARI PERATURAN LELANG**

Disusun Oleh :

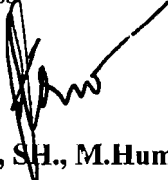
**Nama : KAFRIZAL NANANG
No. Mahasiswa : 05912103
Bidang Kajian Utama : HUKUM BISNIS**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 07 September 2007
Dan dinyatakan Lulus**

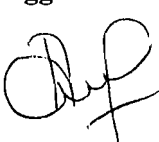
**Tim Penguji
Ketua**

(Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH)

Anggota I

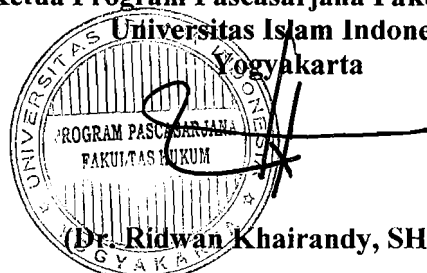

(Suhendro, SH., M.Hum)

Anggota II


(Fahmi, SH., MH)

Mengetahui :

**Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**



(Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH)

Sungai mengalir sangat deras
Air yang tenang selalu dapat mencari jalan

*Suatu keberhasilan tidak datang dengan sendirinya
Tapi melalui usaha, kerja keras, pengorbanan,
Tawakal, do'a dan restu-Nya*

Terkadang,
Waktu mampu mengingatkan kita,
Dimana kita pernah tiada
Dan **akan menjadi tiada** (?)

*Kupersembahkan kepada
Semua yang membenci maupun menyanyangiku
Sebagai **Wujud Bakti dan Kasih**
Yang tiada pernah Usai
Terima kasih kepada semua*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami ucapkan kehadiran Allah S.W.T. yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Salawat beriring salam penulis persembahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad S.A.W. yang telah membawa kabar tentang pentingnya ilmu pengetahuan bagi kehidupan didunia dan diakhirat kelak.

Keberhasilan dalam pembuatan tesis ini tidaklah terlepas dari peran serta dan dorongan berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat

1. Bapak Dr. Ridwan selaku Direktur Program Pasca Sarjana sekaligus Dosen Pembimbing, yang telah banyak meluangkan waktu di sela-sela kesibukan beliau untuk penulis dalam melakukan konsultasi dan bimbingan dalam penulisan tesis ini.
2. Ibu Siti Anisah., S.H., M.Hum., selaku Pembimbing II.
3. Bapak DR. Sudi Fahmi., S.H., M.H., dan Bapak Suhendro, S.H., atas waktu dan bantuan yang diberikan selaku Tim Penguji.
4. Bapak Burhannuddin H.Manik selaku Pimpinan KPKNL Dumai, dan rekan-rekan di KPKNL Dumai serta semua pihak yang dengan ikhlas tanpa pamrih atas motivasi, kesempatan, Dispensasi dan perhatian yang besar diberikan dalam masa studi maupun penyusunan tesis ini

Penulis mengakui bahwa tesis ini belumlah mencapai pada satu titik kesempurnaan. Untuk itu dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kepada para pembaca dan civitas akademika untuk dapat memberikan saran dan kritik yang konstruktif demi kesempurnaan karya ilmiah ini.

Akhirnya penulis berharap tesis ini dapat memberikan masukan dan bermanfaat bagi semua pihak dalam peningkatan ilmu pengetahuan, dan usaha yang kita lakukan mendapat ridho dari Allah S.W.T. Amin.

Pekanbaru, September 2007
Penulis

K. Nanang
NPM 059 121 03

ABSTRAK

Dalam melaksanakan kegiatan pemerintahan, Pemerintah Daerah membutuhkan fasilitas sebagai penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan pada akhirnya akan mengalami penurunan seiring dengan usia kendaraan, sarana dan prasarana yang digunakan sehingga dilakukannya penghapusan aset melalui lelang. Dilelangnya aset bergerak milik Pemko Pekanbaru, karena kondisi kendaraan memang sudah layak lelang. Walaupun mobil itu dipertahankan, dikhawatirkan biaya perawatan akan lebih tinggi, sehingga dapat merugikan keuangan daerah. Atas dasar pertimbangan hal tersebut biasanya Pemerintah Daerah melepas asetnya dan melelang kendaraan dinas tersebut. Namun dalam kenyataannya ada sebanyak 36 unit mobil dinas aset Pemko Pekanbaru dari berbagai jenis sudah dilelang. Pelaksanaan lelang aset Pemko Pekanbaru itu, didasari Surat Keputusan Wali Kota Pekanbaru Drs. H. Herman Abdullah MM No. 44 Tahun 2005 tanggal 28 Maret 2005 tentang Penetapan Penjualan Kendaraan Dinas Milik Pemko Pekanbaru.

Yang menjadi Permasalahan dalam tulisan ini adalah Bagaimanakah Pelaksanaan Penjualan Aset Pemerintah Daerah dan Bagaimanakah Akibat hukumnya jika Penjualan Aset Pemerintah Daerah yang Tidak Melalui KP2LN Ditinjau Dari Peraturan Lelang. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya. Untuk mendapatkan data primer sebagai bahan pendukung dan akan dilakukan penelitian terhadap kepustakaan dan penelitian lapangan.

Pelaksanaan Penjualan Aset Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 30/06/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dimana Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. Dalam hal Penjual akan menggunakan Jasa Pralelang dan/atau Jasa Pascalelang oleh Balai Lelang untuk jenis lelang Eksekusi dan Noneksekusi Wajib, surat permohonan lelang sebagaimana diatas menyehutkan Balai Lelang yang digunakan jasanya. Permohonan Lelang Noneksekusi Sukarela, Lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, berdasarkan PP No 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank, diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Pemimpin Balai Lelang dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. Pelaksanaan lelang yang harga penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit, dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai Lelang Ditahan. Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang dengan menyebutkan lelang ditahan. Akibat dari Pelaksanaan Penjualan Aset Pemerintah Daerah Tidak Melalui KP2LN maka penghapusan aset negara/barang daerah tersebut menjadi batal sesuai UU No 1 tahun 2004 pasal 48 ayat 1 berbunyi; penjualan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang, kecuali dalam hal-hal tertentu. Demikian juga dengan Kepres No 17 tahun 2000 tanggal 21 febuari 2000 tentang APBN/APBD pasal 7 ayat 4 berbunyi; Penjualan barang milik negara harus dilaksanakan melalui Kantor Lelang Negara.

DAFTAR ISI

Judul	
Lembaran Persetujuan	
Lembaran Pengesahan	
Kata Pengantar	i
Abstrak	iii
Daftar Isi	iv
BAB I	PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kerangka Teori	8
E. Metode Penelitian	27
BAB II	KONSEP TENTANG PERJAJIAN JUAL BELI DAN LELANG
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	31
1. Pengertian Perjanjian	31
2. Azaz-azaz Perjanjian	33
3. Jenis-jenis Perjanjian	34
4. Syarat sahnya Suatu Perjanjian	36

5. Prinsip-prinsip dalam Penyusunan Kontrak	39
6. Subjek dan Objek Perjanjian	41
7. Hapusnya Perjanjian atau Perikatan	43
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	48
1. Pengertian Jual Beli	48
2. Jual Beli sebagai Perjanjian Bertimbal Balik	49
3. Jual Beli sebagai Perjanjian Konsensuil	50
4. Jual Beli dengan Syarat Tangguh	51
5. Larangan Untuk Melakukan Jual Beli	51
6. Azaz Pacta Sunt Servanda dalam Jual Beli	53
7. Kewajiban Penjual	53
8. Kewajiban Pembeli	58
9. Ketentuan Khusus Mengenai Jual Beli	58
C. Lelang	62

**BAB III PELAKSANAAN PENJUALAN ASSET PEMERINTAH
DAERAH**

A. Pelaksanaan Penjualan Asset Pemerintah Daerah	76
B. Akibat Hukum jika Penjualan Asset Pemerintah Daerah Tidak Melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)	99

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan	104
B. Saran-saran	106

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih lainnya. Agar perjanjian itu sah yang artinya perjanjian itu memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*), maka menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian itu adalah adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*), adanya kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*), adanya suatu hal tertentu (*a certain subject matter*) dan adanya suatu sebab yang halal (*legal cause*).

Tentang jual beli secara umum diatur pada Bab V Buku Ketiga KUH Perdata tentang perikatan. Sebagaimana dinyatakan pada pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Indonesia merupakan negara yang sedang membangun dan berkembang, sarana prasarana merupakan bagian dari pembangunan dan juga merupakan penilaian terhadap kemajuan dan kesejahteraan masyarakat suatu bangsa yang

mana sarana prasarana tersebut digunakan untuk mempermudah atau memperlancar proses pelaksanaan pembangunan.

Di samping itu untuk berhasil tidaknya pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan di daerah faktor yang tidak kalah pentingnya adalah partisipasi masyarakat Daerah yang bertindak sebagai subyek pembangunan Daerahnya, disamping merupakan obyek dari pembangunan itu sendiri. Sudah saatnya masyarakat di Daerah ikut secara langsung dalam menentukan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah yang nantinya akan memimpin mereka di Daerah. Bukan lagi melalui lembaga perwakilan seperti pada waktu lalu, di mana Kepala Daerah pilihan Wakil Rakyat di Daerah belum tentu sama dengan keinginan rakyat di Daerah tersebut. Karena peranan Kepala Daerah sangat besar sekali dalam pelaksanaan tugas-tugas Daerah, khususnya tugas-tugas otonomi. Sehubungan dengan hal ini, maka seorang sarjana menyatakan, berhasil tidaknya tugas-tugas Daerah sangat tergantung pada Kepala Daerah sebagai manajer Daerah yang bersangkutan¹.

Dalam melaksanakan tugasnya Pemerintah Daerah dan DPRD sebagai wakil rakyat di daerah membutuhkan anggaran dan fasilitas untuk menunjang kegiatan pemerintahan.

¹ M. Manullang, *Beberapa Aspek Administrasi Pemerintahan Daerah*, (Jakarta, Pembangunan, 1973), hal. 30-31

Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara merumuskan defenisi keuangan negara sebagai:

“semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut.”

Lebih lanjut dikemukakan dalam Pasal 2 UU Nomor 17 Tahun 2003 yang merincikan keuangan negara yang meliputi :

- a. hak negara untuk memunggut pajak, mengeluarkan dan mengedarkan uang dan melakukan pinjaman;
- b. kewajiban negara untuk menyelenggarakan tugas layanan umum pemerintahan negara dan membayar tagihan pihak ketiga;
- c. penerimaan negara;
- d. pengeluaran negara;
- e. penerimaan daerah;
- f. pengeluaran daerah;
- g. kekayaan negara/kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa uang, surat berharga, piutang, barang serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan negara/perusahaan daerah;
- h. kekayaan pihak lain yang dikuasai oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan dan/atau kepentingan umum;

- i. kekayaan pihak lain yang diperoleh dengan menggunakan fasilitas yang diberikan pemerintah.

Berdasarkan penjelasan UU nomor 17 Tahun 2003, pendefenisian keuangan negara dilakukan berdasarkan pendekatan „sisi obyek,² subyek,³ proses,⁴ dan tujuan.“⁵ Mengingat luasnya cakupan keuangan negara, sehingga pengelolaan keuangan negara dikelompokkan dalam empat sub-bidang, yaitu pengelolaan fiskal, pengelolaan moneter, pengelolaan kekayaan negara, dan kekayaan negara yang dipisahkan.

Adapun rumusan keuangan negara yang sangat meluas tersebut mendapatkan kritik Arifin P. Soeria Atmadja yang menyatakan :

“UU No. 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara, dapat diartikan undang-undang tersebut merupakan undang-undang organik dari pasal 23C UUD 1945. namun, ternyata substansi yang diatur dalam undang-undang tersebut bukan mengenai hal-hal lain keuangan negara, melainkan, antara lain, mengenai penyusunan APBN,APBD, hubungan keuangan antara pemerintah

² Maksud sisi obyek adalah meliputi seluruh hak dan kewajiban Negara yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kebijakan dan kegiatan dalam bidang fiskal, moneter, dan pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan,serta segala sesuatu baik berupa uang, mauppun berupa barang yang dapat dijadikan milik Negara berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut.

³ Dari sisi subyek adalah meliputi seluruh obyek Negara dan atau yang dikuasai pemerintah pusat,pemerintah daerah, perusahaan Negara/daerah atau badan lain yang ada kaitannya dengan keuangan negara

⁴ Dari sisi proses maksudnya adalah keuangan Negara mencakup seluruh rangkaian kegiatan dengan pengelolaan obyek sebagaimana yang ditetapkan mulai dari perumusan, kebijakan, dan pengambilan keputusan sampai dengan pertanggungjawaban

⁵ Sisi tujuan berarti keuangan Negara meliputi seluruh kebijakan,kegiatan,dan hubungan hokum yang berkaitan dengan pemilikan dan/atau penguasaan obyek yang ditetapkan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara

dan perusahaan negara, perusahaan daerah, perusahaan swasta, serta badan pengelola dana masyarakat di luar domein hukum keuangan negara. Rupanya pembuat undang-undang tidak memahami perbedaan prinsipil antara keuangan negara, keuangan daerah, keuangan perusahaan negara maupun perusahaan daerah. Bahkan keuangan swasta pun diatur dalam undang-undang keuangan negara ini.⁶

Akan tetapi, pemerintah sejauh ini tampaknya tetap tidak menunjukkan keinginannya untuk melakukan perubahan terhadap ketentuan tersebut. Bahkan, UU nomor 1 Tahun 2004 juga tidak membedakan status dan kedudukan hukum uang dimana dalam defenisi perbendaharaan negara dinyatakan sebagai “pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan negara, yang ditetapkan dalam APBN dan APBD.”⁷ Dengan situasi demikian, kebijakan keuangan negara di Indonesia tidak memberikan tempat pada perbedaan status dan kedudukan hukum uang yang ideal, yang pada dasarnya dimaksudkan untuk memudahkan pemeriksaan, pengawasan, dan pertanggungjawabannya.

Dalam perkembangannya fasilitas sebagai penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan pada akhirnya akan mengalami penurunan seiring dengan usia kendaraan, sarana dan prasarana yang digunakan sehingga dilakukannya penghapusan asset melalui lelang. Dilelangnya asset brergerak

⁶ Arifin P. Soeria Atmadja (7), “Carut Marut Undang-Undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara,” (Makalah Lepas, 2004), hal.3

⁷ Arifin P. Soeria Atamdja (6), “Beberapa aspek Yuridis Hak Budget DPR-RI,” (Makalah yang disampaikan dalam seminar Keuangan Negara di Jakarta 30-31 Januari 1986), hal.1

milik Pemko Pekanbaru, karena kondisi kendaraan memang sudah layak lelang. Kalaupun mobil itu dipertahankan, dikhawatirkan biaya perawatan akan lebih tinggi. sehingga dapat merugikan keuangan daerah. Atas dasar pertimbangan hal tersebut biasanya Pemerintah Daerah melepas assetnya dan melelang kendaraan dinas tersebut.

Namun dalam kenyataannya ada sebanyak 36 unit mobil dinas aset Pemko Pekanbaru dari berbagai jenis sudah dilelang. Pelaksanaan lelang asset Pemko Pekanbaru itu, didasari Surat Keputusan Wali Kota Pekanbaru Drs. H. Herman Abdullah MM No. 44 Tahun 2005 tanggal 28 Maret 2005 tentang Penetapan Penjualan Kendaraan Dinas Milik Pemko Pekanbaru.⁸

Kabag Perlengkapan Pemko Pekanbaru Dra Neng Elida didampingi Kasubang Penyimpanan dan Distribusi Rudy Afriandi SH kepada *Riau pos*, Kamis (9/6) mengakui bahwa ke 36 mobil milik Pemko Pekanbaru sudah dilelang. Para pemenang lelang adalah pejabat pemerintah yang pernah menggunakan mobil tersebut, termasuk pemenang lelang dari unsur lima Fraksi DPRD kota Pekanbaru.

Setelah dilelang, seluruh hasil lelang dikembalikan kepada negara atau pada keuangan Pemko Pekanbaru. Dari 36 mobil Pemko Pekanbaru yang sudah dilelang, 18 unit mobil diantaranya sudah dilunasi pemenang lelang, sedangkan 18 unit mobil lagi masih belum lunas.

⁸ Riau Pos., Jumat 10 Juni 2005., hlm. 25.

Pelaksanaan lelang itu sendiri, sambungnyanya, didasari atas Kepmendagri No 152 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah. Atas dasar Kepmendagri itu, maka Pemko Pekanbaru melaksanakan lelang tertutup pada seluruh aset mobil dinas tersebut.

Apakah pelaksanaan lelang yang sudah dilakukan turut melibatkan pejabat lelang dalam hal ini kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Pekanbaru, dikatakan Rudi dan dibenarkan oleh Neng Elida, untuk pelaksanaan lelang ke 36 aset Pemko, pihaknya sama sekali tidak melibatkan pihak KP2LN.

Sebelum melaksanakan lelang. pihaknya sudah berkonsultasi dengan petugas KP2LN dan dalam pelaksanaan lelang KP2LN tidak di libatkan. Tidak dilibatkannya KP2LN didasari kepmendagri No 152 tahun 2004, paparnya.

Kalau Kondisinya seperti itu, bukankah pelaksanaan lelang Pemko menyalahi ketentuan hukum, dikatakan lagi, disebabkan pelaksanaan lelang sudah diatur Kepmendagri No 152 tahun 2004, maka pelaksanaan lelang dinilai sudah mengikuti aturan.

Berdasarkan hal di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat mengenai Keabsahan Jual Beli Asset Pemerintah Daerah Tidak Melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Ditinjau Dari Peraturan Lelang.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang masalah, maka untuk memudahkan dan memahami permasalahannya dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Penjualan Asset Pemerintah Daerah ?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum jika Penjualan Asset Pemerintah Daerah Tidak Melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian dalam penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Penjualan Asset Pemerintah Daerah.
2. Untuk mengetahui Akibat Hukum jika Penjualan Asset Pemerintah Daerah Tidak Melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

D. Kerangka Teori

1. Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Perjanjian (*verbinten*) mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/hukum harta benda yang

memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁹

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, maka dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan ikatan. Suatu perjanjian disebut juga dengan persetujuan karena kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan sesuatu.¹⁰

Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak untuk menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹¹

⁹ Sutarno., *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank.*, (Bandung : Alfabeta., 2003)., hlm. 74.

¹⁰ Mariam Darus Badrul Zaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung, Alumni, 1994), hlm 18.

¹¹ Hasanuddin Rahman., *Segi-segi Hukum dan Manajemen Modal Ventura.*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003)., hlm. 116.

2. Syarat sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

a. Sepakat untuk mengikat diri

Pengertian kata sepakat harus diberikan dengan secara bebas dan jelas, walaupun pada dasarnya kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, maka hal ini tidak menutup kemungkinan terjadinya kekhilafan suatu perjanjian. Sebenarnya dengan asas sepakat ini maka suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut.

b. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Setiap orang cakap untuk membuat suatu perikatan, kecuali jika Undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan. Dimana orang yang cakap untuk membuat perjanjian adalah mereka yang berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi orang tersebut telah pernah menikah.

c. Suatu hal tertentu

Undang-undang menentukan benda-benda yang tidak dapat dijadikan objek dari perjanjian benda-benda itu adalah yang dipergunakan untuk

kepentingan umum dan perjanjian harus mempunyai objek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian haruslah mempunyai tujuan yang baik serta tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹²

3. Jenis-jenis Perjanjian

Berdasarkan jenisnya perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa macam yaitu :

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang melekatkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, contohnya seperti perjanjian jual beli.

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang melekatkan hak dan kewajiban kepada salah satu pihak saja, contohnya hibah.

c. Perjanjian dengan percuma

Perjanjian dengan percuma adalah suatu perjanjian yang menurut hukum terjadi keuntungan pada satu pihak saja.

¹² Ibid., hlm. 16.

d. Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila ada kesepakatan antara kedua belah pihak.

e. Perjanjian riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang dianggap sah apabila ada kesepakatan disertai dengan adanya penyerahan suatu barang, contohnya perjanjian pinjam mengganti.

f. Perjanjian formil

Perjanjian formil adalah perjanjian yang dibuat dengan akta resmi yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yakni notaries ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

g. Perjanjian bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah diatur didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar.

h. Perjanjian tidak bernama

Perjanjian tidak bernama adalah adalah perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata melainkan berada diluar Kitab Undang-undang Hukum Perdata.¹³

¹³ Sutarno., Op cit., hlm. 78.

4. Subjek dan Objek Perjanjian

Yang dimaksud dengan subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUH Perdata membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian., yaitu :

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
- c. Pihak ketiga

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu. Asas ini merupakan asas pribadi (Pasal 1315 jo 1340 KUH Perdata). Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga (Pasal 1317 KHU Perdata).

Pasal 1318 KHU Perdata menyebutkan bahwa apabila seseorang membuat sesuatu perjanjian, maka orang tersebut dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak dari pedanya.¹⁴

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu tersebut dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Antara lain adalah sebagai berikut :

- 2) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan

¹⁴ Mariam Darus Badrul Zaman., Op cit., hlm. 22.

- 3) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain adalah jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan sebagai objek perjanjian.
- 4) Dapat ditentukan jenisnya
- 5) Barang yang akan datang, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1332 KUH Perdata bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.
- 6) Objek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1333 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
- 7) Barang yang akan ada, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1334 KUH Perdata bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian, tetapi tidak lah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun meminta untuk diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, 176, 178.¹⁵

¹⁵ Ibid., hlm. 79-80.

5. Hapusnya Perjanjian atau Perikatan

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan:

a. Pembayaran

Dengan "pembayaran" dimaksudkan setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela. Dalam arti yang sangat luas ini, tidak hanya pihak pembeli yang membayar uang harga pembelian, tetapi pihak penjual pun dikatakan "membayar" jika ia menyerahkan atau melever barang yang dijualnya.

b. Penawaran pembayaran tunai.

Ini adalah cara pembayaran yang harus dilakukan apabila Si berpiutang menolak pembayaran. Cara itu adalah sebagai berikut barang atau uang yang akan dibayarkan itu ditawarkan secara resmi oleh seorang notaria atau oleh seorang juru sita pengadilan.

c. Pembaruan utang atau novasi.

Pasal 1413 KUH Perdata menyebutkan ada 3 macam jalan untuk melakukan pembaruan utang atau novasi, yaitu:

- 1) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama dihapuskan karenanya.
- 2) Apabila seorang yang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berutang lama yang oleh Si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

3) Apabila sebagai akibat dari suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa Si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

d. Perjumpaan utang atau kompensasi

Merupakan suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang secara timbal-balik antara kreditur dan debitur.

e. Percampuran utang.

Apabila kedudukan sebagai orang yang berpiutang (Kreditur) dan orang berutang (debitur) berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dengan mana utang-piutang itu dihapuskan. Misalnya Si debitur dalam testament ditunjuk sebagai waria tunggal oleh krediturnya, atau Si debitur kawin dengan krediturnya dalam suatu perkawinan.

f. Pembebasan utang.

Apabila Si berpiutang dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dan Si berutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka perikatan yaitu hubungan utang-piutang hapus. Perikatan diini hapus karena pembebasan.

g. Musnahnya barang yang terutang.

Jika barang tertentu yang menjadi objek perjanjian musnah dan tak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tidak diketahui

apakah barang tersebut masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang tersebut hilang atau musnah diluar kesalahan Si berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya.

h. Batal atau pembatalan.

Jika suatu perikatan batal demi hukum maka tidak ada suatu perikatan yang lahir karenannya, dan harang sesuatu yang tidak ada tentu saja tidak biala hapus. Pasal 1446 KUH Perdata, menyatakan bahwa pembatalan perjanjian-perjanjian yang dapat dimintakan sebagaimana yang sudah kita lihat pada waktu kita membicarakan syarat-syarat untuk suatu perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata.

i. Berlakunya suatu syarat batal.

Bahwa yang dinamakan perikatan bersyarat itu adalah perikatan yang nantinya digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan lahirnya perikatan sehingga terjadinya peristiwa tadi, atau secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

j. Lewat waktu.

Menurut Pasal 1946 KUH Perdata yang dinamakan daluarsa atau lewat waktu ialah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Daluarsa untuk memperoleh

hak milik atas suatu barang dinamakan daluarsa (*acquaiitive*), sedangkan daluarsa untuk dibebaskan dari suatu perikatan diaebut (*extinctif*).¹⁶

6. Jual Beli

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUH Perdata).

Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat kita lihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam hal ini, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan¹⁷. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Walau demikian, meskipun bersisi dua, KUH

¹⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*,Op.Cit, Hlm. 64-77

¹⁷ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli* (Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2004, hlm 7)

Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya. Dan karena itu pula, maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.

7. Jual Beli Sebagai Perjanjian Bertimbal Balik

Dari rumusan pasal 1457 KUH Perdata tentang jual beli dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian (jual beli) tersebut.¹⁸ Dari sisi penjual, penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan, yang menurut ketentuan pasal 1332 jo 1333 ayat (1) KUH Perdata haruslah kebendaan yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit telah ditentukan jenisnya.

Selanjutnya dari sisi pembeli, pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian tersebut, yang juga merupakan suatu bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini adalah uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya (hal ini adalah juga sejalan dengan rumusan pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata.

¹⁸ *Ibid*, halaman 27

8. Jual Beli sebagai Perjanjian Konesuil

Tentang jual beli adalah perjanjian konsesuil dapat kita temukan dalam rumusan pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Dari rumusan diatas, secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan, yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan, maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis, menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Namun seringkali dalam praktek proses penawaran dan permintaan tersebut tidaklah demikian halnya. Dengan makin berkembangnya kehidupan ekonomi umat manusia, dimana transaksi jual beli tidak hanya diselenggarakan di pasar tradisional saja, melainkan juga pada pasar swalayan, akan kita jumpai suatu keadaan bahwa seorang pembeli yang diberikan harga penawaran, tidak mengajukan keberatan, atas penawaran lebih lanjut, maupun melakukan penerimaan atas penawaran yang diajukan, melainkan secara langsung mengambil barang yang hendak dibeli. Dalam hal ini, orang boleh mengatakan bahwa pembeli tersebut dapat dianggap menyetujui penawaran yang diberikan oleh penjual barang tersebut. Dalam hal ini kesepakatan dianggap terjadi pada saat pembeli mengambil barang tersebut dan membayar harganya kepada penjual.

9. Jual Beli dengan Syarat Tangguh

Gambaran jelas tentang hal ini dapat kita lihat pada pasal 7 UU No.25 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya konsumen sebagai pembeli berhak untuk menguji dan atau mencoba barang tertentu serta memberi jaminan dan atau garansi atas barang yang dibuat dan atau diperdagangkan, dengan ketentuan bahwa yang dimaksud dengan tertentu adalah barang yang dapat diuji dan dicoba tanpa mengakibatkan kerusakan atau kerugian.

Sehubungan dengan hal diatas, pasal 1463 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan syarat tangguh.

10. Larangan Untuk Melakukan Jual Beli

Secara umum, KUH Perdata memang tidak melarang setiap orang untuk membuat perjanjian dengan pihak lainnya mengenai segala sesuatu, selama dan sepanjang ketentuan yang digariskan dalam pasal 1320 KUH Perdata dipenuhi. Walau demikian untuk menegakkan kembali prinsip persatuan harta sebagaimana diatur dalam buku I KUH Perdata, dan untuk mencegah terjadinya benturan kepentingan yang akan merugikan pihak tertentu, khususnya penjual, karena memungkinkan terjadinya penyalahgunaan wewenang, maka diberikanlah batasan berupa larangan untuk

melakukan jual beli. Larangan untuk melakukan jual beli tersebut diatur secara khusus dan tegas dalam KUH Perdata, yang dimulai dari ketentuan pasal 1467 hingga 1470 KUH Perdata.

Dari 4 pasal yang mengatur tentang hal tersebut, ada 3 hal pokok yang dapat dikemukakan, yaitu¹⁹ :

- (a) Ketentuan pasal 1467 KUH Perdata berbicara soal jual beli antara suami isteri yang terikat dalam persatuan harta karena perkawinan.
- (b) Ketentuan pasal 1468 dan pasal 1469 KUH Perdata berhubungan dengan pelaksanaan jabatan pemerintahan atau kenegaraan atau suatu hubungan hukum tertentu.

Dalam pasal 1468 KUH Perdata larangan diberikan karena dikhawatirkan dapat mengganggu pelaksanaan tugas dari para pemegang jabatan tersebut secara independen dan bebas dari pengaruh pihak manapun juga. Sedangkan larangan dalam pasal 1469 lebih ditujukan agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang oleh pejabat yang bertugas.

- (c) Ketentuan pasal 1470 KUH Perdata melarang atau menghindari kemungkinan terjadinya pemanfaatan keadaan yang dikhawatirkan akan merugikan kepentingan dari pihak terhadap siapa suatu kebendaan akan dijual.

¹⁹ *Ibid*, halaman 116

11. Lelang

Lelang sebetulnya merupakan istilah hukum, yang penjelasannya ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut tidak kita jumpai secara tegas tentang pengertian atau batasan mengenai apa yang dimaksud dengan lelang tersebut.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dapat kita jumpai beberapa pasal yang membicarakan masalah lelang, antara lain terdapat pada pasal 1149 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut :

Biaya-biaya perkara semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan : biaya ini didahulukan dari pada gadai dan hipotik.²⁰

Selain dari pasal tersebut diatas, perkataan lelang dapat kita jumpai pula pada pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

.....Dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biayayang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadai, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.²¹

²⁰ Subekti, Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.

²¹ Ibid, halaman 270

Dari pengertian atau batasan yang dimaksud dengan lelang dalam pasal-pasal tersebut diatas, jelas tidak dapat ditarik suatu kesimpulan mengenai arti atau batasan pengertian lelang tersebut.

Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai defenisi atau batasan pengertian lelang yang terdapat pada "Staatsblad" tahun 1908 N. 189 Vendu reglement dalam pasal 1 dijelaskan apa yang dimaksud lelang atau penjual dimuka umum, adalah pelelangan atau penjualan barang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga semakin meningkat atau dengan persetujuan harga yang semakin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang di undang untuk sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesepakatan kepadanya untuk membeli dengan jalan penawar harga menyetujui harga atau dengan jalan mendaftarkannya.

Agar lebih jelasnya tentang pengertian lelang, penulis akan mengemukakan pendapat 2 sarjana yang mungkin dapat dipergunakan dalam melaksanakan peraturan-peraturan lelang, yaitu :

1. Polderman

Mengatakan bahwa : penjualan umum alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.²² Jadi didalam pelelangan atau penjualan dimuka umum menurut Polderman, adalah menghimpun para peminat

²² Rohmat Soemitro, Instruksi dan Peraturan Lelang, Penerbit Pradnya Paramita Jakarta, 1987, halaman 106

dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Dengan demikian syarat pelelangan menurut Polderman, adalah :

- a. Penjualan harus selengkap mungkin.
- b. Ada kehendak untuk mengikatkan diri.
- c. Bahwa pihak lainnya, pembeli yang akan mengadakan perjanjian atau persetujuan tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Dari defenisi ini dapat ditarik kesimpulan, bahwa belum ada pelanggaran peraturan lelang, jika baru diberi kesempatan pada khalayak ramai untuk melakukan penawaran karena belum terjadi jual beli. Dan selanjutnya menurut Polderman, bahwa didalam lelang atau penjualan dimuka umum baik terhadap barang-barang bergerak maupun terhadap barang tidak bergerak dalam pelelangan atau penjualan dimuka umum tersebut menerangkan bahwa “tawar menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam jual beli.”²³

2. Roel

Mengatakan, bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang menjual sesuatu barang atau lebih, lebih secara pribadi maupun dengan pelantara kuasanya dengan memberi kesempatan terhadap orang-orang yang hadir melakukan

²³ *Ibid*, Halaman 106

penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat dimana kesempatan itu lenyap.²⁴

Jadi jelas, bahwa yang dimaksud dengan kesempatan itu lenyap didalam pelelangan atau penjualan umum yang menurut Roel, adalah bila sampai pada tercapainya persetujuan antara penjual dengan pembeli atau kuasanya terhadap harga barang tersebut.

Selain pengertian lelang yang terdapat didalam *Vendu reglement* dan pendapat para sarjana, penulis juga akan mengemukakan pendapat dari Menteri sekretaris Negara yang pendapatnya adalah :

Penjualan yang umum, sekalipun tidak diumumkan pada khalayak ramai, melainkan pada kalangan tertentu, akan tetapi pada kesempatan itu diadakan persaingan umum antara para hadirin dan hadirat sehingga terpenuhilah syarat-syarat lelang umum itu.²⁵

Jadi jelas, bahwa dengan adanya pendapat Menteri Sekretaris Negara tersebut, penjualan yang diberitahukan secara lisan asal saja dalam penjualan tersebut diberi kesempatan yang agak luas untuk bersaing sehingga memberikan harga yang terbaik untuk sipenjual, maka penjual yang demikian ini dapat dikatakan pelelangan.

²⁴ Ibid, Halaman 107

²⁵ Ibid, Halaman 109

Tentang lelang eksekusi, harus dibuatlah risalah lelang, karena risalah lelang merupakan bukti yang asli atau otentik dari penjualan yang dilakukan terhadap barang-barang yang bergerak maupun barang-barang tak bergerak, maka persyaratan ini harus dipenuhi dengan menyusun risalah lelang.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang akan meneliti secara kritis tentang Pelaksanaan Penjualan Asset Pemerintah Daerah Tidak Melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Ditinjau Dari Peraturan Lelang untuk menemukan permasalahan jika ditinjau dari aspek azas-azas hukum, sistematika hukum, sejarah hukum serta aspek perbandingan hukum.

2. Sumber Data

Data yang akan digunakan dalam penelitian ini secara keseluruhannya bersumber dari data sekunder, yang digali dari :

- a. Bahan hukum primer yaitu : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 30/05/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I, Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 119/PMK.07/2005 30/11/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II dan Peraturan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 30/06/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu : buku-buku yang berhubungan dengan Pelaksanaan Penjualan Asset Pemerintah Daerah serta segala sesuatu bentuk tulisan yang terkait langsung dengan permasalahan yang sedang diteliti.
- c. Bahan hukum tertier yaitu : berupa kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yakni dengan cara menelaah atau mengkaji serta membahas sumber dari literatur-literatur yang ada dan terkait dengan permasalahan yang diteliti.

4. Analisa Data

Penelitian ini menggunakan metode berfikir induktif, yang dilakukan dengan cara melakukan analisis secara kritis atas data yang dikumpulkan dan telah selesai diolah, sesuai dengan perumusan masalah yang dibahas dalam penelitian. Setelah itu diuraikan dalam bahasa yang mudah dipahami dan dimengerti bagi pembaca maupun bagi peneliti sendiri.

5. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kerangka Teori
- E. Metode Penelitian

BAB II KONSEP TENTANG PERJAJIAN JUAL BELI DAN LELANG

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Azaz-azaz Perjanjian
 - 3. Jenis-jenis Perjanjian
 - 4. Syarat sahnya Suatu Perjanjian
 - 5. Prinsip-prinsip dalam Penyusunan Kontrak
 - 6. Subjek dan Objek Perjanjian
 - 7. Hapusnya Perjanjian atau Perikatan
- B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli
 - 1. Pengertian Jual Beli
 - 2. Jual Beli sebagai Perjanjian Bertimbang Balik
 - 3. Jual Beli sebagai Perjanjian Konsensuil
 - 4. Jual Beli dengan Syarat Tangguh

5. Larangan Untuk Melakukan Jual Beli
 6. Azas Pacta Sunt Servanda dalam Jual Beli
 7. Kewajiban Penjual
 8. Kewajiban Pembeli
 9. Ketentuan Khusus Mengenai Jual Beli
- C. Lelang

BAB III PELAKSANAAN PENJUALAN ASSET PEMERINTAH DAERAH

- A. Pelaksanaan Penjualan Asset Pemerintah Daerah
- B. Akibat Hukum jika Penjualan Asset Pemerintah Daerah Tidak Melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran-saran

BAB II

KONSEP TENTANG

PERJANJIAN JUAL BELI DAN LELANG

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih lainnya.

Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini disebut hukum perjanjian (*law of contract*). Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula dalam bentuk tertulis berupa suatu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (akta) biasanya untuk kepentingan pembuktian, misalnya polis pertanggungan.

Dari pengertian perjanjian diatas, maka dapat kita lihat unsur-unsur dari perjanjian itu, yakni²⁶ :

- a. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang.

Pihak-pihak ini disebut subjek perjanjian. Subjek perjanjian ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Subjek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang

²⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung Alumni, 1982, hlm 77-79)

ditetapkan oleh undang-undang.

- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu.

Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya.

- c. Ada tujuan yang akan dicapai.

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Bentuk ini perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu itu biasanya berupa akta.

- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Syarat-syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban pihak-pihak.

2. Azas-azas Perjanjian

Azas-azas yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah²⁷ :

a. Sistem terbuka (*open sistem*)

Azas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Azas ini sering disebut azas kebebasan berkontrak (*freedom of making contract*).

Walaupun berlaku azas ini, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yakni tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

b. Bersifat pelengkap (*optional*)

Artinya pasal-pasal dalam undang-undang boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal dalam undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

c. Bersifat konsensual

Artinya perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu suda sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara pihak-pihak mengenai perjanjian pokok.

²⁷ *Ibid*, halaman 84-86

d. Bersifat obligator (*obligatory*)

Artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). Hak milik baru berpindah apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).

3. Jenis-jenis Perjanjian

Adapun jenis-jenis perjanjian adalah²⁸ :

a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli, sewa-menyewa, dan tukar-menukar.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Misalnya perjanjian hibah dan hadiah.

Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah.

²⁸ *Ibid*, halaman 86-88

b. Perjanjian percuma dan perjanjian alas hak yang membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai dan perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa-menyewa dan tukar-menukar.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian dimana disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan, dan perjanjian pinjam pakai.

4. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah²⁹ :

- a. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*).

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga tidak ada kekhilafan dan tidak ada penipuan (pasal 1321, 1322, 1328 KUH Perdata).

²⁹ *Ibid*, halaman 88-89

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kehilafan, penipuan) ialah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*).

Menurut ketentuan pasal 1330 KUH Perdata dinyatakan bahwa tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami. Tentang belum dewasa, pada umumnya orang dikatakan telah dewasa apabila sudah mencapai 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Tentang orang yang berada dibawah pengampuan, perbuatan hukum yang dilakukannya harus diwakili oleh wali mereka. Tentang wanita bersuami, menurut hukum nasional sekarang sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suaminya.

Selain kecakapan, ada lagi yang disebut kewenangan membuat perjanjian. Dikatakan ada kewenangan apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian.

Akibat hukum ketidakcakapan atau ketidakwenangan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

c. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*).

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan objek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada objek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum.

d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*).

Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah isi perjanjian itu, yang menggambarkan tujuan yang dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Menurut undang-undang, causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1337 KUH Perdata). Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum.

5. Prinsip-prinsip dalam Penyusunan Kontrak

Pada dasarnya dalam membuat suatu kontrak diperlukan beberapa tahapan atau proses sebagai berikut :

a. Pra penyusunan kontrak

Sebelum kontrak disusun, ada 4 hal yang harus diperhatikan oleh para pihak, keempat hal tersebut yaitu identifikasi para pihak, penelitian awal aspek terkait, pembuatan memorandum of understanding (*MoU*) dan negosiasi.

b. Tahap penyusunan

Merupakan tahap yang menentukan dalam pembuatan kontrak, yaitu tahap penyusunan kontrak. Pada penyusunan kontrak memerlukan ketelitian dari para pihak maupun dari para notaris dalam membuat suatu kontrak. Karena apabila dalam pembuatan kontrak terdapat kekeliruan, maka hal ini akan menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya.

Ada lima tahap dalam penyusunan kontrak di Indonesia, sebagaimana yang dikemukakan berikut ini³⁰ :

- 1) Pembuatan draf pertama, yang meliputi :
 - a) Judul kontrak
 - b) Pembukaan
 - c) Pihak-pihak dalam kontrak

³⁰ Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta, PT. Sinar Grafika, 2003, hlm 126-127)

- d) Racital, yaitu penjelasan resmi atau yang melatar belakangi terjadinya suatu kontrak
 - e) Isi kontrak
 - f) Bagian yang merupakan inti kontrak. Yang membuat apa yang dikehendaki, hak dan kewajiban termasuk pilihan penyelesaian sengketa.
 - g) Penutup
- 2) Saling menukar draf kontrak.
 - 3) Jika perlu diadakan revisi.
 - 4) Dilakukan penyelesaian akhir.
 - 5) Penutup dengan penandatanganan kontrak oleh masing-masing pihak.
- c. Pasca penyusunan kontrak

Apabila kontrak dibuat dan ditanda tangani oleh pembuat kontrak, maka ada 2 hal yang harus diperhatikan oleh para pihak yaitu :

1) Pelaksanaan dan penafsiran kontrak

Setelah suatu kontrak tersusun barulah kontrak tersebut dapat dilaksanakan namun kadangkala kontrak yang sudah disusun tidak jelas dan tidak lengkap sehingga masih diperlukan adanya penafsiran.

2) Alternatif penyelesaian sengketa

Dalam pelaksanaan kontrak kemungkinan akan terjadinya sengketa pasti ada dan oleh sebab itu para pihak bebas untuk menentukan cara yang akan ditempuh dalam penyelesaiannya yang biasanya telah diatur

secara tegas dalam kontrak. Para pihak bebas memilih lewat pengadilan atau diluar pengadilan. Setiap cara yang ditempuh mempunyai kelebihan dan kekurangan masing-masing yang harus dipertimbangkan sebelum memilih cara yang dianggap cocok untuk diterapkan.

6. Subjek dan Objek Perjanjian

a. Subjek Perjanjian

Yang dimaksud dengan subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terkait dengan suatu perjanjian. KUH Perdata membedakan 3 golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu :

- 1) Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- 2) Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
- 3) Pihak ketiga.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu. Azas ini merupakan azas pribadi (pasal 1315 jo 1340 KUH Perdata). Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga (pasal 1317 KUH Perdata).

Pasal 1318 KUH Perdata menyebutkan bahwa apabila seseorang membuat sesuatu perjanjian, maka orang tersebut dianggap mengadakan perjanjian

bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.³¹

b. Objek Perjanjian

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu tersebut dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Antara lain adalah sebagai berikut :

- 1) Barang-barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
- 2) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain adalah jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan sebagai objek perjanjian.
- 3) Dapat ditentukan jenisnya.
- 4) Barang yang akan datang, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1332 KUH Perdata bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi objek suatu perjanjian.
- 5) Objek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1333 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
- 6) Bahwa barang yang akan ada, seperti yang disebutkan dalam pasal 1334 KUH Perdata bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian, tetapi tidaklah diperkenalkan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka,

³¹ Mariam Darus Badrul Zaman, *op cit*, hlm 76-78.

ataupun meminta untuk diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan pasal 169, 176 dan 178 KUH Perdata.³²

7. Hapusnya Perjanjian atau Perikatan

Menurut ketentuan pasal 1381 KUH Perdata, ada sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu³³ :

a. Karena pembayaran.

Yang dimaksudkan dengan pembayaran disini adalah pembayaran dalam arti luas, yaitu meliputi tidak saja pembayaran berupa uang, melainkan juga penyerahan barang yang dijual oleh penjualnya. Pembayaran itu sah apabila dilakukan oleh orang yang berhak atau pemilik barang itu dan berkuasa memindahkannya. Pembayaran itu harus dilakukan kepada kreditur atau orang yang dikuasakannya atau kepada orang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh undang-undang untuk menerima pembayaran bagi kreditur.

Pembayaran harus dilakukan ditempat yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat, pembayaran yang mengenai barang tertentu harus dilakukan ditempat

³² Mariam Darus Badrul Zaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hal 79-80)

³³ *Ibid*, halaman 27-39

barang itu berada sewaktu perjanjian dibuat.

- b. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.

Dalam soal pembayaran bisa terjadi konsinyasi apabila debitur telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantaraan notaris atau jurusita, kemudian kreditur menolak penawaran tersebut. Atas penolakan kreditur itu, kemudian debitur menitipkan pembayaran itu kepada Panitera Pengadilan Negeri untuk disimpan. Dengan demikian perikatan menjadi hapus karenanya (pasal 1404 KUH Perdata). Prosedur konsinyasi itu diatur dalam pasal 1405 hingga 1407 KUH Perdata. Akibat hukum konsinyasi ialah debitur sudah dianggap melakukan kewajibannya untuk berprestasi. Sesudah tanggal itu ia bebas dari pembayaran bunga.

- c. Karena pembaharuan hutang.

Pembaharuan hutang terjadi dengan jalan mengganti hutang lama dengan hutang baru, debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur lama dengan kreditur baru. Dalam hal hutang lama diganti dengan hutang baru terjadilah penggantian objek perjanjian yang disebut "novasi objektif". Disini hutang lama menjadi lenyap.

Dalam terjadi pengganti orangnya (subjeknya) maka jika yang diganti itu debiturnya, pembaharuan semacam ini disebut "novasi subjektif pasif". Jika yang diganti krediturnya, ini disebut "novasi subjektif aktif".

d. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi.

Dikatakan ada perjumpaan hutang apabila hutang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Menurut ketentuan pasal 1462 KUH Perdata, perjumpaan hutang itu terjadi demi hukum, bahkan tanpa sepengetahuan orang yang berhutang, jadi seolah-olah perjumpaan itu terjadi secara otomatis. Sebenarnya tidak demikian, sebagaimana disimpulkan dari pasal 1431 dan 1433 KUH Perdata, perjumpaan itu harus dimajukan atau dimintakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan itu.

Supaya hutang itu dapat diperjumpakan, perlu dipenuhi syarat-syarat seperti ditentukan dalam pasal 1427 KUH Perdata, yaitu :

- 1) Berupa sejumlah uang atau barang yang dapat dihabiskan dari jenis dan kualitas yang sama.
- 2) Hutang itu harus sudah dapat ditagih (*payable*).
- 3) Hutang itu seketika dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

Setiap hutang apapun sebabnya dapat diperjumpakan, kecuali dalam tiga hal yang disebabkan dalam pasal 1429 KUH Perdata :

- 1) Apabila dituntut pengembalian suatu barang yang secara melawan hukum dirampas dari pemiliknya dengan pencurian.
- 2) Apabila dituntut pengembalian barang sesuatu yang dititipkan atau dipinjamkan.

3) Terhadap suatu hutang yang bersumber pada tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita.

e. Karena pencampuran hutang.

Menurut ketentuan pasal 1436 KUH Perdata, pencampuran hutang itu terjadi apabila kedudukan kreditur dan debitur itu menjadi satu, artinya berada dalam tangan satu orang. Pencampuran hutang tersebut terjadi demi hukum, atau secara otomatis. Dalam pencampuran hutang ini hutang piutang menjadi lenyap.

Selanjutnya dalam pasal 1437 KUH Perdata ditentukan bahwa pencampuran hutang yang terjadi pada debitur utama berlaku juga untuk keuntungan para penjamin hutangnya (*borg*). Sebaliknya pencampuran yang terjadi pada seorang penjamin hutang tidak sekali-kali mengakibatkan hapusnya utang pokok.

f. Karena pembebasan hutang.

Pembebasan hutang dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian. Dengan pembebasan ini perikatan menjadi lenyap dan hapus.

g. Karena musnahnya barang yang terhutang.

Menurut ketentuan pasal 1444 KUH Perdata, apabila barang tertentu yang menjadi objek perikatan itu musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, diluar kesalahan debitur, sebelum ia lalai menyerahkannya pada

waktu yang telah ditentukan, maka perikatannya menjadi lenyap atau hapus. Dari ketentuan pasal ini dapat diketahui bahwa musnahnya atau hilangnya barang itu diluar kesalahan debitur. Dalam pengertian diluar kesalahan debitur ini tersimpul usaha-usaha yang telah dilakukan oleh debitur untuk mencegah hilang atau musnah barang yang menjadi objek perikatan itu.

h. Karena kebatalan atau pembatalan.

Dalam pasal 1446 KUH Perdata yang dimaksud disini adalah tentang pembatalan saja, tidak mengenai kebatalan. Syarat-syarat untuk pembatalan yang disebutkan itu adalah syarat-syarat subjektif yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata.

i. Karena berlakunya syarat batal.

Yang dimaksud dengan syarat disini adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat mana jika dipenuhi mengakibatkan perikatan itu batal, sehingga perikatan menjadi lenyap. Syarat yang demikian ini disebut syarat batal.

j. Karena lampau waktu (daluwarsa)

Menurut ketentuan pasal 1946 KUH Perdata lampau waktu adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan sari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan demikian menurut ketentuan ini, lampau waktu tertentu seperti yang ditetapkan dalam undang-undang,

maka perikatan hapus.

Dari ketentuan pasal tersebut ada 2 macam lampau waktu, yaitu :

- 1) Lampau waktu untuk memperoleh hak milik atas suatu barang, disebut "*acquisitive prescription*".
- 2) Lampau waktu untuk dibebaskan dari suatu perikatan atau dibebaskan dari tuntutan, disebut "*extinctive prescription*"

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUH Perdata).

Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat kita lihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam hal ini, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan³⁴. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan

³⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli* (Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2004, hlm 7)

pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Walau demikian, meskipun bersisi dua, KUH Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbang balik satu terhadap lainnya. Dan karena itu pula, maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.

2. Jual Beli Sebagai Perjanjian Bertimbang Balik

Dari rumusan pasal 1457 KUH Perdata tentang jual beli dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbang balik kepada para pihak yang membuat perjanjian (jual beli) tersebut.³⁵ Dari sisi penjual, penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan, yang menurut ketentuan pasal 1332 jo 1333 ayat (1) KUH Perdata haruslah kebendaan yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit telah ditentukan jenisnya.

Selanjutnya dari sisi pembeli, pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian tersebut, yang juga merupakan suatu bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini adalah uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya (hal ini adalah juga sejalan dengan rumusan pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata.

³⁵ *Ibid*, halaman 27

3. Jual Beli sebagai Perjanjian Konsesuil

Tentang jual beli adalah perjanjian konsesuil dapat kita temukan dalam rumusan pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Dari rumusan diatas, secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan, yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan, maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis, menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Namun seringkali dalam praktek proses penawaran dan permintaan tersebut tidaklah demikian halnya. Dengan makin berkembangnya kehidupan ekonomi umat manusia, dimana transaksi jual beli tidak hanya diselenggarakan di pasar tradisional saja, melainkan juga pada pasar swalayan, akan kita jumpai suatu keadaan bahwa seorang pembeli yang diberikan harga penawaran, tidak mengajukan keberatan, atas penawaran lebih lanjut, maupun melakukan penerimaan atas penawaran yang diajukan, melainkan secara langsung mengambil barang yang hendak dibeli. Dalam hal ini, orang boleh mengatakan bahwa pembeli tersebut dapat dianggap menyetujui penawaran yang diberikan oleh penjual barang tersebut. Dalam hal ini kesepakatan dianggap terjadi pada saat pembeli mengambil barang tersebut dan membayar harganya kepada penjual.

4. Jual Beli dengan Syarat Tangguh

Gambaran jelas tentang hal ini dapat kita lihat pada pasal 7 UU No.25 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya konsumen sebagai pembeli berhak untuk menguji dan atau mencoba barang tertentu serta memberi jaminan dan atau garansi atas barang yang dibuat dan atau diperdagangkan, dengan ketentuan bahwa yang dimaksud dengan tertentu adalah barang yang dapat diuji dan dicoba tanpa mengakibatkan kerusakan atau kerugian.

Sehubungan dengan hal diatas, pasal 1463 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan syarat tangguh.

5. Larangan Untuk Melakukan Jual Beli

Secara umum, KUH Perdata memang tidak melarang setiap orang untuk membuat perjanjian dengan pihak lainnya mengenai segala sesuatu, selama dan sepanjang ketentuan yang digariskan dalam pasal 1320 KUH Perdata dipenuhi. Walau demikian untuk menegakkan kembali prinsip persatuan harta sebagaimana diatur dalam buku I KUH Perdata, dan untuk mencegah terjadinya benturan kepentingan yang akan merugikan pihak tertentu, khususnya penjual, karena memungkinkan terjadinya penyalahgunaan wewenang, maka diberikanlah batasan berupa larangan untuk

melakukan jual beli. Larangan untuk melakukan jual beli tersebut diatur secara khusus dan tegas dalam KUH Perdata, yang dimulai dari ketentuan pasal 1467 hingga 1470 KUH Perdata.

Dari 4 pasal yang mengatur tentang hal tersebut, ada 3 hal pokok yang dapat dikemukakan, yaitu³⁶ :

- (a) Ketentuan pasal 1467 KUH Perdata berbicara soal jual beli antara suami isteri yang terikat dalam persatuan harta karena perkawinan.
- (b) Ketentuan pasal 1468 dan pasal 1469 KUH Perdata berhubungan dengan pelaksanaan jabatan pemerintahan atau kenegaraan atau suatu hubungan hukum tertentu.

Dalam pasal 1468 KUH Perdata larangan diberikan karena dikhawatirkan dapat mengganggu pelaksanaan tugas dari para pemegang jabatan tersebut secara independen dan bebas dari pengaruh pihak manapun juga. Sedangkan larangan dalam pasal 1469 lebih ditujukan agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang oleh pejabat yang bertugas.

- (c) Ketentuan pasal 1470 KUH Perdata melarang atau menghindari kemungkinan terjadinya pemanfaatan keadaan yang dikhawatirkan akan merugikan kepentingan dari pihak terhadap siapa suatu kebendaan akan dijual.

³⁶ *Ibid*, halaman 116

6. *Asas Pacta Sunt Servanda* Dalam Jual Beli

Asas pacta sunt servanda dapat ditemukan pengaturannya dalam ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selanjutnya dalam ayat (2) dinyatakan bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

7. Kewajiban Penjual

Dari ketentuan umum mengenai perikatakan untuk menyerahkan sesuatu (pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli (pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), penjual memiliki kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk³⁷ :

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.

Dalam hal kewajiban yang pertama ini, dapat kita simpulkan hal-hal sebagai berikut :

³⁷ *Ibid*, halaman 127

- 1) Pada dasarnya penjual tidak diwajibkan untuk memberikan suatu perhatian yang berlebih dalam kewajibannya memelihara dan merawat kebendaan yang masih berada padanya sebelum penyerahan diberikan kepada penjual. Kewajiban tersebut pada dasarnya hanya membebankan penjual untuk memelihara dan merawat kebendaan yang dijualnya tersebut.
- 2) Dalam hal terjadi kerugian atas kebendaan yang dijual tersebut, maka harus diperhatikan hal berikut :
 - a) Jika pada saat penjualan kebendaan yang dijual sama sekali telah musnah, maka ini berarti tidak pernah terjadi jual beli dan akibatnya adalah jual beli tersebut adalah batal demi hukum, sedangkan jika hanya sebagian dari kebendaan yang dijual tersebut yang musnah, maka dalam hal ini pembeli diberikan hak untuk menentukan apakah jual beli akan dibuat dengan keadaan kebendaan seperti jual beli ini dilangsungkan.
 - b) Jika setelah jual beli dilakukan, dan kebendaan tersebut musnah, maka penyelesaiannya adalah :
 - (1) Sesuai dengan ketentuan pasal 1444 ayat (1) jo pasal 1460 KUH Perdata, jika barang tersebut musnah sebelum ia lalai untuk menyerahkan kebendaan tersebut, dan debitor tidak bersalah atas musnahnya barang tersebut, maka perikatan atau kewajiban penjual menjadi hapus demi hukum, namun

demikian tidaklah berarti kewajiban si pembeli menjadi hapus, melainkan pembeli tetap berkewajiban untuk membayar harga belinya.

(2) Jika barang tersebut musnah setelah penjual lalai untuk menyerahkan kebendaan tersebut (pasal 1238 KUH Perdata), maka harus diperhatikan hal berikut :

(a) Jika tidak ada kejadian yang tidak terduga, keadaan memaksa maupun kejadian yang tidak disengaja, maka pembeli berhak atas, tidak hanya pengembalian harga beli, melainkan juga penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana ditentukan dalam pasal 1243 jo 1307 KUH Perdata, jika ada alasan untuk itu.

(b) Jika penjual menanggung kejadian yang tidak terduga, maka pembeli berhak atas, tidak hanya pengembalian harga beli, melainkan juga penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana ditentukan dalam pasal 1243 jo 1307 KUH Perdata, jika ada alasan untuk itu.

(c) Jika penjual tidak menanggung kejadian yang tak terduga, maka mengikuti ketentuan pasal 1444 ayat (2).

b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.

Kewajiban kedua ini sesuai dengan amanat pasal 1459 KUH Perdata, yang

bertujuan untuk memindahkan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut kepada pembeli. Pada dasarnya ketentuan ini adalah pelaksanaan dari rumusan pasal 584 KUH Perdata.

Dari kelima cara perolehan hak milik yang diatur dalam pasal 584 KUH Perdata ini, penyerahan merupakan pelaksanaan dari ketentuan terakhir yang menyatakan bahwa hak milik atas kebendaan dapat diperoleh melalui penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Ketentuan pasal 1459 KUH Perdata adalah mutlak dan tidak dapat ditawar-tawar lagi. Kewajiban untuk melakukan penyerahan ini harus dilakukan berdasarkan atau menurut jenis kebendaan yang dijual, yang pelaksanaannya dilakukan menurut ketentuan pasal 612, 613 dan 616 jo pasal 620 KUH Perdata.

c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Kewajiban ini adalah untuk menanggung dua hal, yang menurut ketentuan pasal 1491 KUH Perdata meliputi :

- 1) Penanggungan bahwa pembeli akan menguasai kebendaan yang dibeli olehnya secara aman dan tenteram.

Tentang hal ini dapat kita lihat dalam pasal 1492 KUH Perdata yang mengandung ketentuan penanggungan dengan memberikan ketentuan yang bersifat memaksa.

- 2) Penanggungan bahwa kebendaan yang dibeli tersebut bebas dari cacat-cacat tersembunyi, yang dapat menerbitkan alasan untuk membatalkan pembelian tersebut.

Walaupun undang-undang tidak memberikan defenisi dari cacat tersembunyi, namun dari ketentuan pasal 1504 dan 1505 KUH Perdata dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan cacat tersembunyi adalah :

- a) Sesuatu yang tidak tampak atau diketahui pada saat pembelian dilaksanakan.
- b) Suatu kebendaan yang jika diketahui pada saat pembelian dilakukan akan:
 - (1) Pembeli tidak akan membeli kebendaan tersebut sama sekali.
 - (2) Pembeli tidak akan membayar harga pembelian tersebut, kecuali dengan nilai jual yang lebih rendah dari pada yang telah dibayar olehnya.

Dan oleh karena cacat tersembunyi tersebut :

- a) Mengakibatkan kebendaan yang dibeli tidak dapat dipergunakan sesuai dengan maksud penggunaannya.
- b) Mengakibatkan berkurangnya manfaat pemakain atau penggunaan kebendaan tersebut.

8. Kewajiban Pembeli

Berbeda dengan kewajiban penjual, tentang kewajiban pembeli dalam KUH Perdata tidak diatur secara mendalam. Pasal 1513 menyatakan bahwa kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan. Selanjutnya jika pada saat jual beli disepakati tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayaran, pasal 1514 KUH Perdata menentukan bahwa jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

Ketentuan pasal 1515 KUH Perdata memberikan kewajiban lain bagi pembeli, selain untuk membayar harga barang yang dibeli. Ketentuan tersebut bermakna jika pada saat penyerahan dilakukan, ternyata kebendaan tersebut memberikan hasil atau pendapatan lain dari yang telah disepakati atau diperjanjikan kepada pembeli, pembeli diwajibkan dengan itikad baik memberikan kompensasi kepada penjual dalam bentuk bunga.

9. Ketentuan Khusus Mengenai Jual Beli

Adapun ketentuan khusus tentang jual beli antara lain adalah³⁸ :

a. Hak membeli kembali

Hak membeli kembali merupakan suatu hak yang diberikan oleh undang-undang berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Pasal

³⁸ *Ibid*, halaman 229

dalam KUH Perdata yang mengatur tentang hal ini antara lain adalah pasal 1519 dan 1532. Dari kedua rumusan tersebut dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya penjual dimungkinkan untuk membeli kembali kebendaan yang telah dijual olehnya kepada pembeli, dengan ketentuan bahwa penjual harus membayar tidak hanya harga pembelian, melainkan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli sehubungan dengan :

- 1) Biaya penyelenggaraan pembelian, dan penyerahannya, termasuk biaya pengambilan barang tersebut, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1466 dan pasal 1476 KUH Perdata.
- 2) Biaya pemeliharaan dan pembetulan barang-barang yang dijual.
- 3) Biaya yang telah dikeluarkan untuk meningkatkan harga dari kebendaan yang telah dibeli oleh pembeli tersebut.

Jual beli dengan janji membeli kembali bukanlah perjanjian bersyarat timbal balik yang melahirkan perikatan bersyarat, baik itu syarat batal maupun syarat tangguh, maupun perikatan dengan ketetapan waktu. Janji untuk membeli kembali adalah kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi oleh pembeli kepada penjual, selain dari pada prestasi pokok untuk membayar harga kebendaan yang dibelinya tersebut. Jadi berarti janji membeli kembali adalah beban yang memberikan kepada pembeli hingga pada suatu saat dimana penjual ingin agar pembeli memenuhinya, yang harus dipenuhi oleh pembeli, manakala diminta oleh penjual.

- b. Ketentuan khusus tentang jual beli piutang dan hak-hak tak berwujud yang lain

Penjualan piutang sebagai suatu bentuk kebendaan tetap tunduk pada ketentuan pasal 584 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya suatu peristiwa perdata dan perbuatan penyerahan piutang itu sendiri. Sehubungan dengan piutang sebagai kebendaan, maka penyerahan atas piutang tersebut harus dilakukan menurut ketentuan pasal 613 KUH Perdata, sebagai pelaksanaan dari ketentuan pasal 1459 KUH Perdata.

Dengan demikian, jenis-jenis kebendaan yang merupakan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya yang merupakan kebendaan bergerak, yang disebutkan dalam ketentuan pasal 511 KUH Perdata, penyerahannya dapat dilakukan dengan cara :

- 1) Bagi piutang atas nama, penyerahan hak milik dari kebendaan tersebut dilakukan dengan cara membuat akte otentik atau akte dibawah tangan, yang disebut *cessie*, antara penjual dan pembeli.
- 2) Bagi piutang-piutang atas tunjuk penyerahannya dilakukan dengan cara *endorsemen* dan penyerahan surat piutang itu sendiri.
- 3) Bagi piutang kepada pembawa yang menurut ketentuan pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata dipersamakan dengan kebendaan bergerak yang berwujud, maka penyerahannya dilakukan dengan penyerahan nyata surat piutang tersebut.

c. Hak reklame

Hak reklame menunjuk pada istilah "*reclaim*" yaitu menagih kembali kebendaan yang telah dijual, yang merupakan suatu hak istimewa yang diberikan oleh hukum berdasarkan ketentuan pasal 1139 KUH Perdata. Hak reklame penjual terhadap kebendaan yang dijual ditemukan dalam rumusan pasal 1145, 1146, 1146a KUH Perdata. Ketiga pasal tersebut pada prinsipnya menentukan bahwa :

- 1) Hanya penjualan yang dilakukan secara tunai saja, yang memberikan hak kepada penjual, yang belum dibayar oleh pembeli untuk menuntut kembali kebendaan yang telah dijual dan diserahkan olehnya kepada pembeli.
- 2) Jika kebendaan tersebut dipergunakan di dalam suatu rumah atau perkebunan yang disewa, maka hak penjual adalah subordinat terhadap hak pihak yang menyewakan, kecuali dapat dibuktikan bahwa pihak yang menyewakan mengetahui bahwa memang kebendaan-kebendaan tersebut belum dibayar lunas oleh penyewa.
- 3) Hak reklame gugur jika kebendaan tersebut telah dijual kembali oleh pembeli kepada pihak ketiga yang beritikad baik.

C. Lelang

Lelang sebetulnya merupakan istilah hukum, yang penjelasannya ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut tidak kita jumpai secara tegas tentang pengertian atau batasan mengenai apa yang dimaksud dengan lelang tersebut.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dapat kita jumpai beberapa pasal yang membicarakan masalah lelang, antara lain terdapat pada pasal 1149 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut :

Biaya-biaya perkara semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan : biaya ini didahulukan dari pada gadai dan hipotik.³⁹

Selain dari pasal tersebut diatas, perkataan lelang dapat kita jumpai pula pada pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

.....Dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadai, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.⁴⁰

Dari pengertian atau batasan yang dimaksud dengan lelang dalam pasal-pasal tersebut diatas, jelas tidak dapat ditarik suatu kesimpulan mengenai arti atau batasan pengertian lelang tersebut.

³⁹ Subekti, Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.

⁴⁰ Ibid, halaman 270

Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai defenisi atau batasan pengertian lelang yang terdapat pada “Staatsblad” tahun 1908 N. 189 Vendu reglement dalam pasal 1 dijelaskan apa yang dimaksud lelang atau penjual dimuka umum, adalah pelelangan atau penjualan barang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga semakin meningkat atau dengan persetujuan harga yang semakin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang di undang untuk sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesepakatan kepadanya untuk membeli dengan jalan penawar harga menyetujui harga atau dengan jalan mendaftarkannya.

Agar lebih jelasnya tentang pengertian lelang, penulis akan mengemukakan pendapat 2 sarjana yang mungkin dapat dipergunakan dalam melaksanakan peraturan-peraturan lelang, yaitu :

1. Polderman

Mengatakan bahwa : penjualan umum alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.⁴¹ Jadi didalam pelelangan atau penjualan dimuka umum menurut Polderman, adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual.

Dengan demikian syarat pelelangan menurut Polderman, adalah :

- a. Penjualan harus selengkap mungkin.

⁴¹ Rohmat Soemitro, Instruksi dan Peraturan Lelang, Penerbit Pradnya Paramita Jakarta, 1987,halaman 106

- b. Ada kehendak untuk mengikatkan diri.
- c. Bahwa pihak lainnya, pembeli yang akan mengadakan perjanjian atau persetujuan tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Dari defenisi ini dapat ditarik kesimpulan, bahwa belum ada pelanggaran peraturan lelang, jika baru diberi kesempatan pada khalayak ramai untuk melakukan penawaran karena belum terjadi jual beli. Dan selanjutnya menurut Polderman, bahwa didalam lelang atau penjualan dimuka umum baik terhadap barang-barang bergerak maupun terhadap barang tidak bergerak dalam pelelangan atau penjualan dimuka umum tersebut menerangkan bahwa “tawar menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam jual beli.”⁴²

2. Roel

Mengatakan, bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang menjual sesuatu barang atau lebih, lebih secara pribadi maupun dengan pelantara kuasanya dengan memberi kesempatan terhadap orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat dimana kesempatan itu lenyap.⁴³

Jadi jelas, bahwa yang dimaksud dengan kesepakatan itu lenyap didalam pelelangan atau penjualan umum yang menurut Roel, adalah bila sampai pada

⁴² Ibid, Halaman 106

⁴³ Ibid, Halaman 107

tercapainya persetujuan antara penjual dengan pembeli atau kuasanya terhadap harga barang tersebut.

Selain pengertian lelang yang terdapat didalam Vendu reglement dan pendapat para sarjana, penulis juga akan mengemukakan pendapat dari Menteri sekretaris Negara yang pendapatnya adalah :

Penjualan yang umum, sekalipun tidak diumumkan pada khalayak ramai, melainkan pada kalangan tertentu, akan tetapi pada kesempatan itu diadakan persaingan umum antara para hadirin dan hadirat sehingga terpenuhilah syarat-syarat lelang umum itu.⁴⁴

Jadi jelas, bahwa dengan adanya pendapat Menteri Sekretaris Negara tersebut, penjualan yang diberitahukan secara lisan asal saja dalam penjualan tersebut diberi kesempatan yang agak luas untuk bersaing sehingga memberikan harga yang terbaik untuk sipenjual, maka penjual yang demikian ini dapat dikatakan pelelangan.

Pada setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Berita Acara Lelang. Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai pembuktian yang sempurna bagi para pihak.

Menurut jenisnya, barang yang dilelang bias berbentuk barang bergerak seperti kendaraan (mobil, motor, kapal bobot kurang dari 20 ton), barang inventaris (stok bahan baku, perabot kantor, perabot rumah tangga, barang antic, perhiasan dan hasil seni), Elektronik (TV, kulkas, pompa air listrik, tape,

⁴⁴ Ibid, Halaman 109

computer, dsb). Barang tidak bergerak seperti tanah (tanah perumahan, pabrik, hotel/apartemen, dsb), kapal dengan bobot diatas 20 ton (kapal penumpang, kapal pesiar, kapal ferry, kapal keruk, kapal tanker, dsb).

Mengenai pengaturan lelang diatur dalam Peraturan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 30/06/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi : Pasal 4 mengatur tentang Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I adalah:

- a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- b. daftar barang yang akan dilelang; dan
- c. syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang, sebagaimana dimaksud dalam PMK Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8 ayat (1) (apabila ada).

Sedangkan Pasal 5 ayat (1) mengatur mengenai Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I, untuk: Lelang Nonsekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah adalah:

- a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Pengelola Barang untuk Barang Milik Negara atau Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah;
- b. salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;

- c. salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan
- d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

Jika didalam pelelangan mengenai barang-barang atau harta tak bergerak misalnya rumah, maka harus ada syarat-syarat khusus, baik dalam perkara perdata maupun dalam perkara pidana, yaitu :

1. Status hak atas tanah, biasanya diminta sertifikat tanah.
2. Harus jelas batas-batasnya (harus ada surat ukur)
3. Harus jelas batas-batasnya dari penjual (pemilik barang yang disita).
4. Harus ada surat keterangan lelang dari Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.
5. Harus ada pengumuman lelang lebih-lebih untuk harta tak bergerak, sekurang-kurangnya 2 kali, dengan waktu berselang 15 hari melalui surat kabar, maksudnya agar untuk memberi kesempatan diajukan sanggahan, lebih-lebih dalam perkara perdata. Misalnya : jika barang yang telah dilelang telah dihipotikkan, maka pemegang kuasa hipotik dapat mengadakan sanggahan.

Di dalam Verdu reglement Ordonansi tanggal 28 Februari 1908 No. 189, bahwa didalam pasal 1 a berbunyi sebagai berikut:

Menurut ketentuan dalam ayat berikutnya dari pasal ini penjualan dimuka umum tidak boleh diadakan kecuali dihadapan juru lelang.

Dalam penjualan dimuka umum ini bila tidak dihadapan juru lelang, maka didenda sebesar Rp. 10.000 dan perbuatannya dapat dipidana karena dipandang sebagai pelanggaran. Denda pidana ini dilaksanakan oleh hakim pengadilan negeri. Jadi juru lelang hanya melaporkan kepada jaksa agar ia menuntut orang yang melakukan tindak pidana dalam pelanggaran, dimuka sidang pengadilan negeri untuk dijatuhi denda pidana. Dan apabila didenda tidak membayar walau sudah divonis oleh hakim, maka hukuman denda dapat diganti dengan hukuman kurungan, oleh karena denda ini adalah denda pidana.

Pasal 1 ayat 1 Verdu reglement dijelaskan bahwa dengan bantuan pemerintah dapat dilakukan penjualan dimuka umum yang dibebaskan dari campur tangan juru lelang, antara lain :

1. Lelang ikan segar (Stb. 1908 No.642)
2. Lelang yang dilakukan oleh rumah gadai (Stb.1926 No.133, 1921 No.29, 1933 No. 341, 1935 No. 453)
3. Lelang hasil perkebunan atas biaya penduduk Indonesia di tempat-tempat yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan (Stb. 1915 No. 186 : 1943 No. 63 : 1938 No. 371 dan 64)

4. Lelang hewan-hewan tangkapan polisi (Stb. 1981 No. 125 : 1925 No. 34 : 1934 No. 210).
5. Lelang harta peninggalan tentara yang tidak mempunyai keluarga (Stb. 1972 No. 208 : 1874 No. 147 Ps. 12).
6. Lelang buku-buku perpustakaan yang dilakukan oleh para anggotanya (Stb. 1914 No. 56).

Di samping itu dibebaskan juga :

1. Lelang yang dilakukan oleh juru sita yang berkenaan dengan eksekusi hukuman. (HIR pasal 200 ayat 2 : pasal 215 ayat 2 RGB)
2. Lelang cengkeh oleh KUD berdasarkan Keppres No. 8/1980 jo Menperdag No. 29/Kp/I/1980.
3. Lelang atas barang-barang yang dimiliki atau dikuasai oleh Negara berdasarkan Inpres No. 9/1970.

Untuk lelang cengkeh berdasarkan Kepres No. 8 Tahun 1980 dimaksud untuk melindungi petani cengkeh.

a. Macam-macam Penawaran Dalam Lelang

Pelelangan atau penjualan dimuka umum baik terhadap barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak didalam pelaksanaannya menganut beberapa sistem penawaran. Sistem penawaran ini ada tiga (3) macam, yaitu :

a. Penawaran bij opbod

Adalah suatu penawaran baik terhadap barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak dengan cara menawarkan jumlah atau harga barang-barang tersebut dengan jumlah atau harga yang semakin meningkat.

Di dalam penawaran ini, juru lelang menawarkan barangnya dengan jumlah atau harga tertentu yang telah ditentukan oleh pemilik barang dan yang berhak mendapatkan barang adalah orang-orang yang memberikan penawaran yang terakhir dengan penawaran tersebutlah yang diluluskan.

Misalnya:

Untuk satu kalinya juru lelang menawarkan sebuah almari seharga Rp. 15.000,- dan penawar ke-II menaikkan Rp. 20.000,- penawar ke-III menaikkan Rp. 25.000,- penawar ke-IV Rp. 30.000,- diberi kesempatan 1,2,3 kali dan bila tidak ada lagi yang menawar terakhir (yaitu ke-IV Rp. 30.000,-) tersebutlah yang mendapat barang atau almari itu berarti penawaran diluluskan.

b. Penawaran bij afslag

Adalah suatu penawaran dalam pelelangan atau penjualan terhadap barang-barang bergerak dengan cara menawarkan harga yang semakin menurun. Dalam hal ini untuk penjualan terhadap barang-barang yang

akan dijual ditawarkan dengan jumlah harga tertinggi yang melampaui batas harga yang sebenarnya dan atau pembeli yang pertama yang menyetujui terhadap harga barang tersebut adalah yang diluluskan oleh orang tersebut yang berhak untuk memperoleh barang tersebut.

Misalnya :

Sebuah lukisan ditawarkan oleh juru lelang Rp. 25.000,- sebagai penawar ke-I. bila tidak ada yang menawar, tidak dihentikan tapi diturunkan (Rp. 23.000,-), penurunan ini sebagai penawaran ke-II. Kemudian bila masih belum ada yang menawar diturunkan lagi menjadi Rp. 20.000,- sebagai penawar ke-III dan bila orang yang mengatakan “YA” atau menyetujuinya, maka orang yang pertama mengatakan “YA” tersebut yang menang dalam penawaran itu.

c. Penawaran bij open bare inschrijving

Adalah penawaran yang lazimnya dilakukan oleh pemerintah, dalam hal ini pemerintah akan melakukan penjualan atau pembelian dan biasanya disebut dengan tender. Tender disini dimaksudkan untuk mencapai penawaran yang tertinggi atau terendah. Terendah dalam arti biaya yang terendah, sedang yang tertinggi dalam arti kualitas barangnya tertinggi atau terbaik. Penawaran yang terendah dapat dijumpai dalam pelelangan pekerjaan. Sedangkan arti lelang dalam pekerjaan, yaitu satu penawaran pekerjaan kepada pemborong dengan cara mengajukan penawaran tertulis dan dengan sampul tertutup guna mencari penawaran yang terendah.

b. Akibat Hukum Terhadap Barang Lelang

Lelang merupakan suatu alat untuk mengadakan suatu perjanjian atau persetujuan dalam hal jual beli baik terhadap barang-barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak yang diadakan dimuka umum dan pada waktu yang telah ditentukan oleh kantor lelang Negara.

Maksud dari penjualan dimuka umum, adalah untuk menjamin barang-barang yang dilelang atau dijual itu sah, dengan diumumkannya tanggal dan hari lelang atau penjualan tersebut, serta memberikan kesempatan melihat barang-barang yang akan dijual atau dilelang, sudah cukup dilindungi hak dari pemilik barang-barang peminta lelang (pemilik yang sah), berarti telah diberikan kesempatan untuk menyatakan kehendaknya.

Tentang barang curian dapat dipandang sah kecuali dengan pasti dapat diketahui oleh Kepala Kantor Lelang Negara, bahwa barang itu berasal dari curian atau kejahatan. Jadi pokoknya terhadap barang yang akan dilelang tidak usah menyelidiki, karena ia sudah mengumumkan tanggal dan hari pelelangannya. Karena sudah diberitahukan suatu kesempatan untuk mempertahankan dalam suatu atau lewat pengumuman tersebut.

c. Biaya-Biaya Pelelangan Pada Umumnya

Pelelangan merupakan suatu alat untuk mengadakan persetujuan perjanjian dalam jual beli yang saling menguntungkan bagi penjual, baik

terhadap barang-barang bergerak maupun barang-barang tak bergerak. Dalam hal ini penulis akan mengemukakan hal-hal yang menyangkut siapa yang menanggung biaya-biaya tersebut.

Dalam hal ini biaya pelelangan dapat dibagi dalam beberapa hal antara lain adalah :

- a. Untuk barang-barang yang bergerak biaya lelang adalah sebesar 12 dari harga yang diluluskan dari jumlah 9 menjadi pembeli dan 3 menjadi beban si penjual.
- b. Untuk barang-barang tak bergerak maupun surat-surat efek dikenakan biaya pelelangan sebesar 6 dari harga yang diluluskan, dengan perincian 4,5 menjadi beban si pembeli dan 1,5 menjadi beban si penjual.
- c. Untuk uang miskin dapat dibebankan oleh penjual maupun oleh pembeli, dalam hal ini dapat diperjanjikan oleh pembebanannya. Yang dimaksud uang miskin adalah :

Uang yang dipungut dari pelelangan yang dimasukkan untuk diberikan kepada orang-orang miskin melalui jawatan sosial. Besar yang dipungut dalam pelelangan untuk uang miskin sebesar 4 permil untuk barang tak bergerak sedangkan untuk barang-barang bergerak dipungut sebesar 7 permil dan terhadap barang-barang tak bergerak dijual bersama-sama dengan barang bergerak dipungut sebesar 7 permil.

d. Untuk biaya pelelangan di luar daerah

Untuk pelelangan diluar daerah selain dikenakan biaya lelang dan uang miskin.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan, pungutan-pungutan tersebut menjadi 1 % untuk Bea Lelang pembeli maupun Bea Lelang penjual untuk seluruh jenis barang baik bergerak maupun barang tidak bergerak kecuali Bea Lelang penjual untuk barang bersifat non eksekusi sebesar Rp 100.000,- Sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Pungutan Uang Miskin menjadi 0 % (nol persen).

Untuk pembayaran yang tidak melalui pemerintah, si penjual atau pemilik barang bisa memasyarakatkan bahwa pembayarannya dapat tidak melalui perantara melainkan pembeli membayar kepada penjual. Jadi hubungan pembeli dengan juru lelang hanya untuk menetapkan harga yang disepakati. Dalam hal mengenai bea-bea pelelangan dan ongkos lain-lainnya hanya berhubungan dengan penjual.

Untuk pelelangan yang melalui pemerintah dalam pembayarannya dilakukan antara lain :

a. Kontan

Bila pembayarannya dilakukan dengan kontan yang melalui pemerintah oleh pembeli dengan juru lelang, maka pembayarannya kepada penjual dibayar oleh kas Negara setelah satu (1) minggu.

b. 10 hari kredit

Bila pembayaran dilakukan 10 hari kredit, maka pembayarannya dilakukan pada kas Negara, dan kepada penjual oleh kas besar Negara (KBN) dibuatkan Surat Pemerintah Membayar Uang (SPMU) setelah empat (4) minggu dan dengan Surat Perintah Membayar Uang (SPMU) itu dapat menagih uangnya di kas Negara.

c. 3 bulan kredit

Pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada kas Negara dengan jangka 3 bulan kredit, maka penjual baru dapat dibayar setelah 4 bulan oleh kas Negara, dengan Surat Perintah Membayar Uang (SPMU) yang diuangkan pada kas Negara setempat.

BAB III

PELAKSANAAN PENJUALAN

ASSET PEMERINTAH DAERAH

A. Pelaksanaan Penjualan Asset Pemerintah Daerah

Penyelenggaraan otonomi daerah dilaksanakan oleh lembaga-lembaga pemerintahan (KDH dan DPRD) dan birokrasi setempat yang terpisah dari lembaga-lembaga pemerintahan dan birokrasi Pemerintah. Lembaga-lembaga pemerintahan tersebut diisi dengan fungsionaris yang direkrut berdasarkan atas pemilihan secara demokratis, sedangkan birokrasi setempat diisi dengan birokrat yang didasarkan atas pengangkatan. Lembaga-lembaga pemerintahan setempat tersebut disertai fungsi pokok untuk mengatur (*rules making*), sedangkan birokrasi setempat disertai fungsi utama untuk mengurus (*rules application*)

Reformasi manajemen publik, khususnya perencanaan dan manajemen keuangan masih menjadi salah satu topik penting dalam debat ilmiah dan dialog publik di Indonesia. Semenjak tahun 2002, di Indonesia telah dipopulerkan penganggaran kinerja (*performance budgeting*) yang menganut prinsip anggaran surplus/defisit. Lebih penting lagi, penganggaran kinerja menggunakan pendekatan partisipatif. Namun, reformasi tersebut belum secara signifikan dapat mengatasi

"penyakit lama", yakni *ego sektoral* serta *keterisolasian* antara perencanaan dan penganggaran. Persoalan menjadi bertambah kompleks bila dikaitkan dengan masalah dana dekonsentrasi yang jumlahnya relatif besar tetapi baik jumlah maupun sarannya tidak begitu transparan. Bahkan para perencana di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah sering mengklaim bahwa mereka tidak memperoleh informasi yang memadai mengenai besaran dana maupun sasaran programnya.

Dengan demikian, perencana dan pengambil kebijakan di daerah masih akan kesulitan mengenai beberapa hal berikut ini:

1. mekanisme penyusunan dan penetapan kerangka pengeluaran jangka menengah (KPJM)
2. bentuk konkrit pengintegrasian sistem akuntabilitas kinerja dengan sistem penganggaran
3. menjamin keberpihakan KPJM kepada penduduk miskin dan wilayah terkebelakang
4. cara menerapkan kerangka pengeluaran/pendanaan jangka menengah dalam penyusunan dan penetapan APBD, dengan menjaga keberpihakan kepada penduduk miskin dan wilayah terkebelakang
5. bentuk dan mekanisme penerapan sistem anggaran berbasis kinerja dalam APBD.

Pemindahtanganan barang milik daerah harus mendapat persetujuan dari DPRD. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 47 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yaitu sebagai berikut :

(1) Persetujuan DPRD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat 92) dilakukan

untuk :

- a. pemindahtanganan tanah dan atau bangunan;
- b. tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud tidak termasuk tanah dan/atau bangunan yang :
 - 1) sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
 - 2) harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen pelaksanaan anggaran;
 - 3) diperuntukkan bagi pegawai negeri;
 - 4) diperuntukkan bagi kepentingan umum;
 - 5) dikuasai negara berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan/atau berdasarkan ketentuan perundang-undangan, yang jika status kepemilikannya dipertahankan tidak layak secara ekonomis

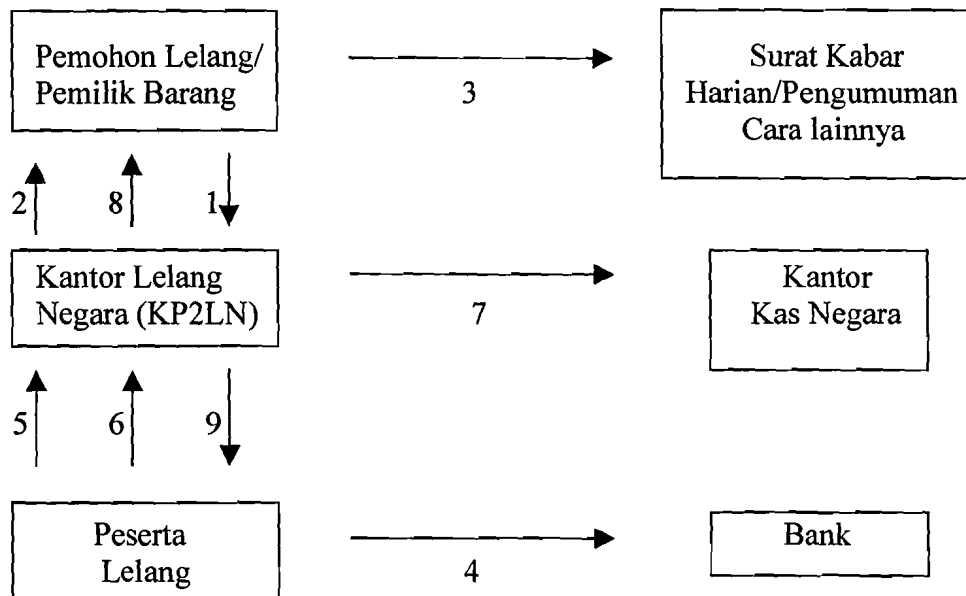
- c. pemindahtanganan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
- (2) Pemindahtanganan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai sampai dengan Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dilakukan setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.

Cara menjual barang milik negara/daerah ditentukan dalam Pasal 48 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yaitu sebagai berikut :

- (1) Penjualan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang, kecuali dalam hal-hal tertentu.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam melaksanakan tugas pemerintah membutuhkan dana dan fasilitas, seiring berjalannya waktu terkadang sarana, fasilitas baik benda bergerak maupun tidak bergerak lama kelamaan menjadi aus dan perlu diganti dengan yang baru yang pada akhirnya fasilitas yang lama juga harus dihapus melalui proses lelang.

Berikut Prosedur Lelang :



Keterangan :

1. Permohonan Lelang dari Pemilik Barang/Penjual
2. Penetapan tanggal/hari dan jam lelang
3. Pengumuman lelang di Surat Kabar Harian
4. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening KP2LN
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat lelang dari KP2LN
6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KP2LN
7. Bea lelang dan Uang Miskin disetorkan ke Kas negara oleh KP2LN
8. Setoran hasil lelang kepada Pemohon Lelang/Pemilik barang. Dalam hal pemilik/pemohon lelang adalah Instansi Pemerintah/Pemda, maka hasil lelang disetorkan ke Kas Negara.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Penjualan Asset Pemerintah Daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dalam Pasal 48 ayat (1) yaitu ” Penjualan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang, kecuali dalam hal-hal tertentu”, maka berdasarkan Peraturan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 30/06/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dimana Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. Dalam hal Penjual akan menggunakan Jasa Pralelang dan/atau Jasa Pascalelang oleh Balai Lelang untuk jenis lelang Eksekusi dan Noneksekusi Wajib, surat permohonan lelang sebagaimana diatas menyehutkan Balai Lelang yang digunakan jasanya. Permohonan Lelang Noneksekusi Sukarela, Lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nornor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank, diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Pemimpin Balai Lelang dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. Pelaksanaan lelang yang

harga penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit, dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai Lelang Ditahan. Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang dengan menyebutkan lelang ditahan. Pembeli wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang kecuali mendapat izin pembayaran harga lelang di luar ketentuan secara tertulis dari Direktur Jenderal atas nama Menteri. Dalam hal izin pembayaran harga lelang lebih dari 3 (tiga) hari kerja diberikan, Pembeli harus sudah menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Dalam hal Pembeli lelang tidak melunasi kewajibannya setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud diatas, maka pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan. Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II memberitahukan Pernyataan Pembatalan yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan dengan surat kepada Pembeli yang wanprestasi dengan tembusan kepada Penjual, Kantor Wilayah setempat dan Direktorat Lelang Negara.

2. Akibat Hukum dari Penjualan Asset Pemerintah Daerah Tidak Melalui KP2LN dapat menyebabkan kerugian negara, karena hilangnya pemasukan negara dari penjualan barang tersebut berupa bea lelang dan Uang Miskin maka penghapusan aset negara/barang daerah tersebut menjadi batal sebagaimana diatur dalam **UU No 1 tahun 2004 pasal 48 ayat 1** berbunyi; penjualan barang milik negara/daerah dilakukan dengan cara lelang, kecuali dalam hal-hal

tertentu. Demikian juga dengan **Kepres No 17 tahun 2000 tanggal 21 febuari 2000** tentang APBN/APBD pasal 7 ayat 4 berbunyi; Penjualan barang milik negara harus dilaksanakan melalui Kantor Lelang Negara.

B. Saran

1. Setiap penghapusan asset Pemerintah Daerah hendaknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik mengenai prosedur, waktu maupun penetapan harga yang dirasa cukup masuk akal.
2. Hendaknya semua mobil dinas Pemerintah Daerah yang belum memasuki masa lelang harus dikembalikan kepada Pemerintah Daerah terlebih dahulu sebagai inventaris barang daerah bila terjadi pergantian pejabat, agar memudahkan dalam pendataan dan penginventarisannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin P. Soeria Atmadja (7), "*Carut Marut Undang-Undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara*," (Makalah Lepas, 2004).
- Arifin P. Soeria Atamdja (6), "*Beberapa aspek Yuridis Hak Budget DPR-RI*," (Makalah yang disampaikan dalam seminar Keuangan Negara di Jakarta 30-31 Januari 1986).
- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung Alumni.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004, *Jual Beli*, Jakarta, PT. Raja Grafindo.
- Hasanuddin Rahman., 2003, *Segi-segi Hukum dan Manajemen Modal Ventura*., Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Hamid S. Attamini, "*Keuangan Negara : Lingkup Pengertiannya dan Hakikat Perundang-undangan Menurut UUD 1945*," (Makalah yang disampaikan dalam Seminar Nasional Keuangan Negara di Jakarta, 30-32 Januari 1986).
- Hughes, Owen., *Public Management and Administration., An Introduction.*, 1994.
- Jimly Asshiddiqie., *Format Kelembagaan Negara dan Pergeseran Kekuasaan dalam UUD 1945., Konstitusi dan konstitusionalisme Indonesia.*, 2004.
- Mariam Darus Badrul Zaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni.
- _____, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- M. Manullang, *Beberapa Aspek Administrasi Pemerintahan Daerah*, (Jakarta, Pembangunan, 1973).
- Moh. Mahmud M.D., (2), "*Politik Hukum untuk Independensi Lembaga Peradilan*," Jurnal Hukum UII9 (1997).
Riau Pos., Jumat 10 Juni 2005.

Rohmat Soemitro, *Instruksi dan Peraturan Lelang*, Penerbit Pradnya Paramita Jakarta, 1987.

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, 1998, Jakarta, PT Intermedia.

Salim, 2003, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, PT. Sinar Grafika.

Sutarno., 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank.*, Bandung : Alfabeta.

W. Riawan Tjandra., *Hukum Keuangan Negara.*, Penerbit PT. Gramedia Widiasarana Indonesia., Jakarta., 2006.