

BAB II

PELAKSANAAN LELANG MELALUI INTERNET ATAU *E-AUCTION*

TELAH MEMENUHI ASAS DAN UNSUR LELANG

2.1 PENGERTIAN JUAL BELI

Jual beli adalah dua kata yang saling berlawanan, namun masing-masing sering digunakan untuk arti kata yang lain secara bergantian. Oleh sebab itu, masing-masing dalam akad transaksi disebut sebagai pembeli dan penjual. Pembeli dan penjual masing-masing mempunyai hak dan keajibannya sendiri-sendiri dan saling mengikatkan diri, yang terbetuk dalam hak adalah bahwa kata penjual diperuntukkan kepada orang yang mengeluarkan barang dagangan dan mempunyai hak untuk menerima pembayaran. Sementara pembeli adalah orang yang berkewajiban mengeluarkan bayaran dan mempunyai hak atas barang yang dibelinya. Penjual adalah yang mengeluarkan barang miliknya. Sementara pembeli adalah orang yang menjadikan barang itu miliknya dengan kompensasi pembayaran.

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut (KUHPerdata), jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁸ Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah

⁸Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008, hlm.327

perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.⁹

Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu:

a. Barang yang diperjualbelikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda adapun jasa juga sebagai objek jual beli. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan.

Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan KUHPerdara mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505

KUHPerdara yaitu :

- 1) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh
- 2) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak
- 3) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan, yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdara sebagaimana berikut:

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara)

⁹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung PT Alumni, 2010, hlm, 243.

- 2) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara)
- 3) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdara).

b. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak melalui persetujuan diawal¹⁰. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli.

2.1.1 Kewajiban Penjual

Bagi penjual ada kewajiban yang harus dipenuhi dan paling utama, yaitu :¹¹

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli
- 2) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi. Konsekuensi dari

¹⁰ Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung. PT Alumni, 1986, hlm. 182.

¹¹ Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung, PT Alumni, 1982, hlm. 8.

jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

2.1.2 Kewajiban Pembeli

Kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian diaman jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian¹². Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang¹³.

Perbedaan diatas tidak menunjukan adanya benar atau salah. Hanya berpendapat dengan sudut pandang yang sedikit berbeda walaupun intinya tetap sama yaitu kewajiban pembeli bagaimanapun juga jika mau dianggap beritikad baik tetap harus melakukan

¹² Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Op.Cit., hlm. 257-258.

¹³ Subekti, Op.Cit., hlm. 20.

pembayaran secara tunai jika haknya ingin dipenuhi oleh si penjual.

Dan penetapan harga melalui kesepakatan awal yang telah disepakati.

Unsur kesepakatan sendiri juga sebelumnya harus dipenuhi dimana adanya suatu perjanjian sebelum adanya pembelian

2.2 Perjanjian

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian sebagai awal dari suatu perbuatan hukum yang melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban di kedua belah pihak yang terlibat di dalamnya. Perjanjian juga memiliki pengertian yang beragam jika dilihat dari berbagai macam sumber, baik sumber yang berupa undang-undang maupun pendapat para ahli.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih¹⁴.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan, antara sekurang kurangnya dua orang, perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang saling mengikatkan diri.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan,

¹⁴Op.Cit, hlm. 338.

maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata¹⁵.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan. Dari definisi tersebut jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak, untuk melaksanakan sesuatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang¹⁶.

Beragamnya definisi atau pengertian mengenai perjanjian itu sendiri tidak menyebabkan terjadinya perbedaan mengenai unsur-unsur dalam suatu perjanjian. Pada dasarnya perjanjian memiliki unsur sebagai berikut:¹⁷

- a. Adanya kaidah hukum perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan
- b. Adanya subyek hukum yang menjadi pendukung hak dan kewajiban dalam perjanjian
- c. Adanya prestasi, yaitu obyek yang diperjanjikan dapat berupa tindakan berbuat sesuatu/jasa, tindakan memberikan sesuatu ataupun tidak berbuat sesuatu.
- d. Adanya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian

¹⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali, 2010, hlm. 7-8.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya, 2000, hlm.224-225

¹⁷ Harlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Abadi, Bandung, 2010, hlm.3

- e. Adanya akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan bahkan dapat dikatakan sebagai sumber utama dalam perikatan. Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan suatu hubungan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.¹⁸

Hak merupakan kenikmatan yang dapat diperoleh para pihak, sedangkan kewajiban merupakan suatu beban bagi para pihak yang pada akhirnya saling menguntungkan karena adanya kebutuhan untuk saling memenuhi. Kelima unsur tersebut merupakan unsur-unsur yang selalu ada dalam suatu perjanjian. Maka dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan suatu sumber perikatan

Secara sederhana, pengertian perjanjian adalah apabila dua pihak saling berjanji untuk melakukan atau memberikan sesuatu yang mereka perjanjikan mengenai harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.

2.2.2 Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian, asas-asas hukum merangkum serta menjembatani antara tatanilai yang dianut dalam masyarakat, pokok-pokok pikiran, perlibatan moral dan susila disatu sisi dengan hukum positif disisi yang lain.¹⁹ Asas hukum ini sebagai fungsi untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan dan menciptakan standart nilai atau tolak ukur yang tersembunyi didalam

¹⁸ Op.Cit, hlm.4

¹⁹ Harlien Budiono, *Asas-Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citr Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.2

atau melandasi norma-norma, baik yang terdapat dalam hukum positif maupun praktik hukum.

Banyak asas-asas yang tidak ditulis secara konkrit dalam undang-undang tetapi tidak jarang juga dijadikan peraturan hukum yang melekat pada masyarakat.²⁰

Dalam hal ini hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu: tidak terlarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

b. Asas Pelengkap

Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

Asas ini hanya mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak saja

c. Asas Konsensual

²⁰*Op.Cit* hlm.28

Perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Asas ini terkandung dalam 1320 BW yang merupakan ketentuan umum dari perjanjian konsensual. Sebagai pengecualian dari asas ini dikenal perjanjian formil dan perjanjian riil dimana untuk terjadinya perjanjian diperlukannya tindakan lain selain kesepakatan kedua belah pihak saja.²¹

d. Asas Obligator

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

2.2.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat kita temukan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan artinya persetujuan kehendak pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak

²¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm.34-36

mengadakan perundingan sehingga tercapai persetujuan antara kedua belah pihak.

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21 tahun atau sudah kawin meskipun belum berumur 21 tahun dan tidak di bawah pengampuan

c. Suatu pokok persoalan tertentu

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, meskipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka

d. Suatu sebab yang tidak terlarang (Causa yang Halal)²²

Sebab adalah suatu yang menyebabkan atau mendorong seseorang membuat perjanjian. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, melainkan memperhatikan isi perjanjian yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak, apakah dilarang undang-undang atau tidak, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

²²Subekti dan Tjitrosudibio, *Op.Cit*, hlm 339

Eksistensi perjanjian sebagai sumber perikatan dapat terlihat dari Pasal 1337 BW yang menyatakan “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun perundang-undangan”. Perjanjian hanya melahirkan hak dan kewajiban. Pihak yang membuat perjanjian dengan sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu untuk kepentingan kepada siapa dia mengikatka diri dengan jaminan tanggungahn berupa harta kekayaan yang dimiliki atau yang akan dimiliki oleh pihak yang mengikatkan diri sesuai dengan Pasal 1131 BW yang menyatakan “segala kebenaran milik debitor baik yang bergerak maupu tidak bergerak, baik yang baru akan ada dikemudia hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.²³

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum²⁴.

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Dalam pasal ini tidak ditentukannya formalitas tertentu untuk sahnya perjanjian. Oleh karenanya, oleh para ahli hukum dikatakan bahwa dalam

²³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm.1-2

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 228-232

pasal ini terkandung asas konsensualitas, yaitu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai hal-hal yang bersifat pokok.

Tetapi, apa yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata hanyalah merupakan syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu, adakalanya undang-undang mengharuskan adanya formalitas tertentu, misalnya harus dibuat oleh atau dihadapan notaris atau syarat yang sebagai mana tercantum pada Pasal 1a alinea 1 Peraturan Lelang yang menentukan bahwa penjualan dimuka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang.

Dengan demikian, dalam menghadapi kasus-kasus konkret dalam mengkaji syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian tertentu perlu diperhatikan tentang :

- a. Syarat-syarat umum untuk sahnya perjanjian, sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang memuat empat syarat untuk sahnya perjanjian
- b. Syarat-syarat khusus apabila ada untuk perjanjian tertulis harus dibuat oleh atau dihadapan Notaris atau syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1a alinea 1 Peraturan Lelang yang menentukan bahwa tanpa mengurangi alinea berikut dalam pasal ini, penjualan dimuka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang.

Dalam hal ini akan dibahas tentang syarat-syarat umum untuk sahnya perjanjian, sedangkan mengenai syarat-syarat yang bersifat khusus, terutama

bagi lelang, akan dibahas pada bagian berikutnya. Berkenaan dengan syarat umum dapat diikuti dari tabel yang disusun oleh H.A.M Ramli tentang keterkaitan antara hukum perdata dengan *cyberlaw* antara lain sebagai berikut:²⁵

Subyek/materi muatan/Pasal	Keterkaitan dengan Hukum Siber
Syarat-syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan - Suatu hal tertentu - Suatu sebab yang halal	Semua transaksi E-commerce yang memenuhi syarat Pasal 1320 diakui sebagai perjanjian dan mengikat bagi para pihak. Pasal ini terkait juga dengan Pasal 1337 yang menyangkut dengan kausa dilarang (yang bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum). Dalam E-commerce dimana para pihak tidak bertemu secara langsung unsur kecakapan menjadi suatu persoalan tersendiri karena seringkali para pihak tidak mengetahui kecakapan lawan kontraknya termasuk umur/kedewasaan. Seperti hal yang telah diatur dalam Pasal 1330 tentang kedewasaan

H.A.M. Ramli menulis bahwa semua transaksi *E-commerce* yang memenuhi syarat pasal 1320 KUHPdata diakui sebagai perjanjian yang sah dan mengikat bagi para pihak. Oleh karena keempat syarat tersebut perlu dibahas satu persatu dalam kaitan dengan *E-commerce*, khusus lelang *online*.

²⁵ H.A.M. Ramli, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*. Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm 36.

Diantara empat syarat untuk sahnnya perjanjian, sebenarnya syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya merupakan permasalahan hukum paling mendasar *E-commerce*. Hambatan hukum terhadap terhadap sistem ini, khususnya di Indonesia adalah berkenaan dengan pernyataan apakah dalam transaksi *E-commerce* terdapat suatu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya sebagai mana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata?

Keberatan yang utama terhadap transaksi melalui media internet adalah berkenaan dengan syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu : (pernyataan kehendak yang disetujui (*overrnstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak.²⁶ Sebabnya dalam hal ini tidak ada pernyataan sepakat yang jelas diantara para pihak yaitu Para pihak tidak berhadapan muka secara langsung ataupun melakukan pembicaraan lisan secara langsung.

Tetapi dalam huku perjanjian dikenal juga apa yang dinamakan perjanjian diam-diam (*implied contract*). Istilah diam-diam/tersirat dan istilah perjanjian diam-diam/tersirat merupakan istilah-istilah yang telah umum dalam ilmu hukum.

Sehubungan dengan ini dapat dikutip dari H. Riduan Syahrani sebagai berikut:²⁷

”sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumi, Bandung, 1996, hlm 98.

²⁷ H. Riduan Syahrani, *Seluk-beluk dam Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2004. Hlm 205.

masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak adanya paksaan dari pihak lain, kekeliruan ataupun penipuan. Persetujuan dapat dilakukan secara tegas ataupun diam-diam”

Dalam perjanjian diam-diam sepakat mereka yang mengikatkan dirinya tidak dinyatakan secara tegas melalui surat ataupun kata-kata, melainkan dapat dilakukan melalui tindakan-tindakan tertentu yang menurut akal sehat dan atau kebiasaan dipandang menunjukkan maksud untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian.

Contoh perjanjian diam-diam adalah orang yang hendak menuju ke suatu tempat dengan naik bus umum memiliki jalur tempat yang bersangkutan. Ia naik ke bus umum tersebut membayar harga tiket dan kemudian turun ditempat tujuan tanpa melakukan pembicaraan dan tanpa membuat suatu perjanjian tertulis sebelumnya. Ia membayar tiket dan supir bus menurunkan penumpang tersebut ditempat tujuan dengan selamat. Diantara mereka telah dianggap telah terjadi perjanjian diam-diam.

Dalam transaksi melalui media internet, pada suatu situs internet telah ditampilkan barang-barang tertentu, keterangan berkenaan dengan barang-barang itu dan harganya masing masing dengan detail keadaan barang sudah jelas. Jika seorang berniat membeli suatu barang tertentu, ia tinggal menekan tombol yang bertanda beli dan akan ditampilkan halaman baru yang merupakan kelanjutan dari syarat ataupun prosedur transaksi jual-beli, yaitu tahapan pembayaran.

Dengan penjelasan proses yang telah disampaikan penulis, sebenarnya diantara mereka telah terjadi suatu perjanjian diam-diam, yaitu satu pihak mengikatkan dirinya untuk menjual barang tertentu dengan membayar harga tersebut.

2.3 Lelang *On-line* (e-auction)

2.3.1 FUNGSI LELANG

Fungsi lelang dapat digolongkan 3 jenis yaitu sebagai fungsi

a. Budgeter

Fungsi ini dapat sebagai memenuhi Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 25 atas lelang tanah atau tanah dan bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB). Karena dalam pelaksanaan lelangpun dapat mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Administrasi dan Bea Lelang. Dalam hal ini lelang mengemban fungsi budgetair. Lelang juga dibebani tugas mengamankan Pajak yang timbul karena dilaksanakannya lelang yang secara langsung membantu negara dalam hal administrasi pajak

b. Private

Pada hakekat pelaksanaan lelang jika dilihat dari tinjauan perdagangan, di mana lelang merupakan sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli barang dengan cara-cara yang diatur dan ditetapkan oleh Undang-undang

c. Publik

Dalam fungsi publik ini ada 2 hal yang dapat dilihat dalam pelaksanaan lelang yaitu

1. Mengamankan asset yang dimiliki/dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset tersebut.
2. Pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan law enforcement yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum seperti penjualan barang sitaan Pengadilan, Kejaksaan, Pajak dan sebagainya.

Adanya kejelasan dalam fungsi lelang yang sudah dijelaskan pada perundang-undang yang juga menguntungkan bagi masyarakat. Karena dalam pelelangan pun ada keuntungan-keuntungan yang dapat dirasakan oleh masyarakat yaitu:

- a. Mengurangi rasa kecurigaan/tuduhan kolusi dari masyarakat atau dari pemilik barang karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
- b. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
- c. Penjualan lelang sangat efisien karena didahului dengan pengumuman, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
- d. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.

- e. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal karena sifat penjualan lelang yang terbuka dengan penawaran harga yang kompetitif.

Pembelipun sebagai masyarakat juga tidak ketinggalan untuk merasakan keunggulan dari adanya pelaksanaan lelang yang dilakukan pejabat lelang kelas I maupun pejabat lelang kelas II yaitu:

- a. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah karena sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dahulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas formal subjek dan objek lelang) yang tidak perlu diragukan lagi karena adanya prosedur yang sah dan penilaian barang yang dilakukan secara objektif
- b. Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat akta jual beli ke PPAT atau Notaris, tetapi dengan Risalah Lelang pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta notaris.

Perekonomian negara juga mendapatkan pengaruh positif karena berlangsungnya pelaksanaan tersebut, yaitu:

- a. Lelang mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga/nilai suatu barang dalam hal subjektivitas seseorang berpengaruh terhadap kualitas barang, kreativitas pembuatan dan nilai artistik suatu barang.

- b. Lelang mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga/nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu.
- c. Lelang mampu memberi jawaban yang pasti mengenai status kepemilikan suatu barang.
- d. Harga yang terbentuk pada lelang dapat menjadi standar dan barometer dalam sektor perekonomian tertentu.

Pelaksanaan lelang dan kejelasan proseduralnya menimbulkan penilaian yang Adil dan objektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.

Keaman, dalam pelelangan tidak perlu diragukan karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang independen. Pejabat lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan subjek dan objek lelang. Juga didahului dengan pengumuman lelang, sehingga memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan, karena lelangpun adalah bentuk pelayanan untuk masyarakat.

Pelaksanaan lelang dilakukan dengan cara Cepat, efisien & built in control, karena lelang didahului oleh pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat melakukan pendaftaran lelang, pengecekan objek barang yang akan dijual, berkumpul pada hari lelang, menetapkan pemenang lelang dengan transparan dan pembayaran secara tunai.

Keseluruhan prosedural dapat mewujudkan harga yang wajar & kompetitif. Penawaran yang khas (kompetitif dan transparan), sehingga tercipta kompetisi dan harga yang wajar. Memberikan kepastian hukum &otentik, dibuat Risalah Lelang sebagai berita acara yang otentik dan alat bukti yang sempurna serta dapat digunakan langsung untuk balik nama (tidak perlu AJB yang dibuat oleh Notaris/ PPAT).

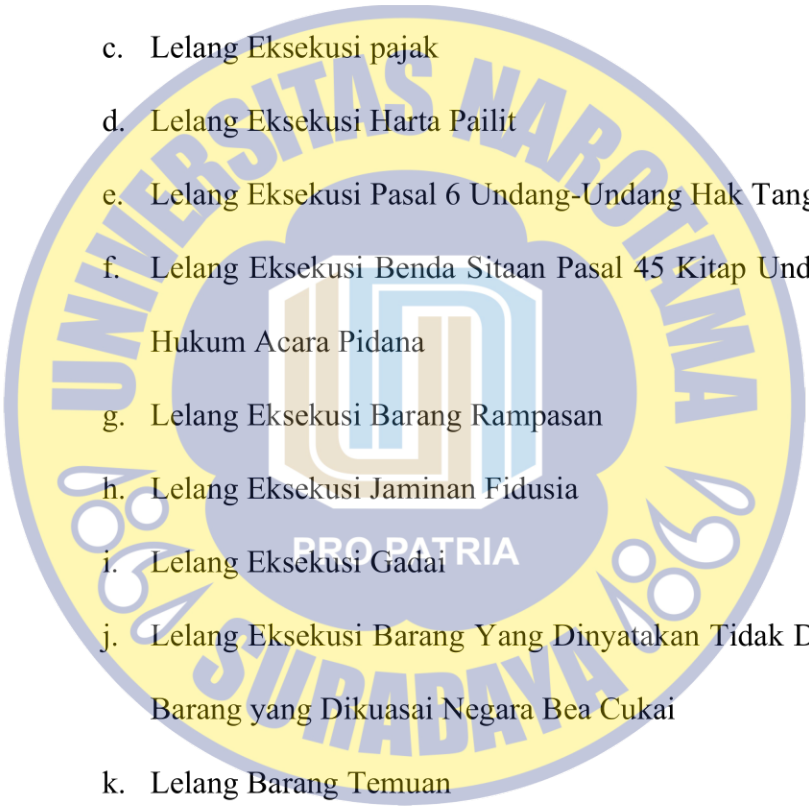
2.3.2 JENIS LELANG

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 2 menyatakan bahwa proses pelelangan harus dilakukan oleh dan atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemetrintah.

Lelang tetap saja dapat dilaksanakan walaupun dengan diikuti oleh satu peserta lelang saja. Setiap pelaksanaannya, ada ataupun tidak adanya pembeli, pejabat lelangan atau balali lelang tetap harus membuatkan risalah lelang. Maka, ketika lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan

Melihat pada *Vendu Regelement* sebagaimana diatur dalam *ordinantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 108 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahannya dan yang paling terbaru yaitu pada Bab I Ketentuan Umum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat diketahui ada 3 macam jenis lelang yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan Putusan Pengadilan atau Penetapan Pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam perundang-undangan. Dalam hal ini yang termasuk dalam Lelang Eksekusi, namun tidak terbatas pada:

- 
- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara
 - b. Lelang Eksekusi Pengadilan
 - c. Lelang Eksekusi pajak
 - d. Lelang Eksekusi Harta Pailit
 - e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tangungan
 - f. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
 - g. Lelang Eksekusi Barang Rampasan
 - h. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia
 - i. Lelang Eksekusi Gadai
 - j. Lelang Eksekusi Barang Yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara Bea Cukai
 - k. Lelang Barang Temuan
 - l. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001

Lelang Non eksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan Perundang-Undangan diharuskan dijual

secara lelang. Dalam hal ini yang termasuk Lelang Noneksekusi Wajib, tapi tidak terbatas pada:

- a. Lelang Barang Milik Nedara atau Daerah
- b. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah
- c. Lelang Barang Milik Negara-Bea Cukai
- d. Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam
- e. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum, atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Dalam hal ini termasuk Lelang Noneksekusi Sukarela, namun tidak terbatas pada:

- a. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah berbentuk Persero
- b. Lelang Barang Milik Bank dalam Bentuk Likuidasi kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang
- c. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing
- d. Lelang Barang Milik Swasta

Lelang Internet adalah lelang yang dilaksanakan secara tertulis tanpa dihadiri secara langsung oleh para peserta lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet pasal 1 berbunyi menyatakan

bahwa Lelang Internet adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.

Terselenggaranya Lelang Internet dapat dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah atau Balai Lelang, dan balai lelang itu sendiri juga dapat melakukan pelelangan secara internet seperti yang dijelaskan pada pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Ada dua jenis penawaran yang dapat dilakukan dalam Lelang internet yaitu:

- a. Penawaran tertutup (*closed bidding*) yaitu penawarn yang dilakukan peserta lelang yang hanya dapat diketahui oleh para peserta lelang lainnya setelah dibukannya penawaran lelang oleh pejabat lelang
- b. Penawaran Terbuka (*Open bidding*) yaitu merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang dapat

diketahui oleh Peserta Lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran

Maka dalam hal ini adanya lelang On-line diharapkan dapat menjadi salah satu pilihan bagi penjual untuk mendapatkan peminat seluas luasnya dan bagi pembeli dapat mengikuti pelelangan walaupun dengan jarak yang cukup jauh dan tidak adanya kesempatan waktu untuk menempuhnya.

Lelang Internet ini di bina dan diawasi langsung oleh Direktur Jendral yang berwenang terkait kesesuaian proses pelelangan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

2.3.3 Penerapan Lelang E-auction

Berkenaan dengan *E-commerce*, M.Arsyad Sanusi mengemukakan pendapat bahwa:²⁸

- a. *E-commerce* sebenarnya memiliki dasar hukum yang biasa (perdagangan konvensional atau jual beli biasa atau jual beli perdata)
- b. *E-commerce* pada prinsipnya merupakan perdagangan biasa yang khusus karena dalam transaksi-transaksi tersebut sangat dominan peran media dan alat-alat elektronik.

Menurutnya perdagangan ini pada prinsipnya merupakan perdagangan biasa (konvensional) yang sebenarnya memiliki dasar hukum perdagangan biasa (konvensional). Hanya saja *E-commerce* memiliki sifat khusus karena

²⁸ M.Arsyad Sanusi, Teknologi Informasi & Hukum *E-Commerce*, PT Dian Ariesta, Jakarta, cetakan ke-2, 2004, hlm 275

dalam transaksi-transaksi yang dilakukan kedua belah pihak yang terlibat sangat dominan peran media dan alat-alat elektronik.

Dalam E-commerce digunakan metode komunikasi tanpa kertas sebagai alternatif terhadap metode berbasis kertas dalam perdagangan konvensional, dimana alternatif ini kemungkinan besar akan menghadapi rintangan-rintangan dari pihak hukum nasional, sebab selama ratusan tahun praktek hukumnya telah terbiasa dengan penggunaan dokumen kertas dimana melekat syarat-syarat tertulis, ditandatangani asli.

Oleh karenanya, mengenai apakah perjanjian yang dibuat melalui media internet merupakan perjanjian yang sah menurut hukum Indonesia, perlu dikaji secara lebih rinci lagi dari sudut hukum yang berlaku di Indonesia. Baik dari sudut peraturan perundang-undangan maupun sumber-sumber hukum lainnya.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016, Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, yang selanjutnya disebut Lelang Melalui Internet (*E-auction*), adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.

Pengertian penerapan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan menerapkan, pemasangan, pemanfaatan. *E-auction*

merupakan aplikasi pelaksanaan lelang berbasis web dalam rangka memudahkan peserta lelang dalam mengikuti kegiatan lelang secara elektronik serta dapat mengoptimalkan harga yang terbentuk dari kegiatan lelang bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Jadi, penerapan Lelang Internet (*E-auction*) adalah suatu proses atau cara memanfaatkan aplikasi yang digunakan untuk memudahkan peserta lelang dalam mengikuti kegiatann lelang secara elektronik. Dengan demikian *E-auction* merupakan aplikasi pelaksanaan lelang berbasis web dalam rangka memudahkan peserta lelang dalam mengikuti kegiatan lelang secara elektronik serta dapat mengoptimalkan harga yang terbentuk dari kegiatan lelang.

Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud hanya dapat dilakukan terhadap barang yang berada di dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, sesuai dengan kewenangan masing-masing. Permohonan Lelang Melalui Internet hanya diajukan oleh Penjual yang berdomisili di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Setiap orang, badan hukum, atau badan usaha dapat menjadi Peserta Lelang Melalui Internet kecuali ditentukan lain oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.3.4 Asas-asas Lelang

Dalam lelang juga mengenal adanya asas yang masih harus diperhatikan karena asas-asas tersebut. Agar penjualan dapat dikatakan lelang maka harus memenuhi asas-asas sebagai berikut :²⁹

²⁹Rachmadi Usman , *Hukum Lelang* , Penerbit: Sinar Grafika, 2017, hlm.25

a. Asas keterbukaan (transparansi)

Asas transparansi merupakan asas yang paling penting, dimana segala akses informasi bagi para calon pembeli lelang tidak ada yang disembunyikan, dan masyarakat diperlakukan sama untuk ikut menjadi peserta lelang

b. Asas persaingan (*competition*)

Pada setiap pelaksanaan lelang selalu terdapat kompetisi didalamnya, karena didalam lelang, setiap penawar, baik perorangan maupun badan hukum berlomba lomba untuk mendapatkan barang yang diinginkannya tersebut. Lelang dilakukan untuk membentuk harga terbaik dari suatu barang yang dinilai baik pula oleh para peminatnya.

c. Asas keadilan

Dengan adanya juru lelang diharapkan pelaksanaan lelang dapat berjalan sesuai dengan diharapkan Undang-Undang. Adil, jujur, dan tertib

d. Asas kepastian hukum

Asas ini mengandung pengertian bahwa harus ada kepastian untuk melindungi masyarakat, terutama para peserta lelang. Asas kepastian mencakup kepastian berkaitan dengan apakah lelang jadi terlaksana atau tidak, berkaitan dengan tempat pelaksanaan lelang, dan berkaitan dengan uang jaminan yang sudah dibayarkan calon pembeli apabila lelang tidak jadi atau telah dibatalkan pelaksanaannya.

e. Asas efisiensi

Asas efisiensi adalah asas yang menyangkut dalam hal tempat pelaksanaan lelang serta waktu lelang yang telah ditentukan. Karena adanya lelang internet ini seluruh masyarakat Indonesia dapat mengikuti pelelangan tanpa hadir langsung ketika pelelangan berlangsung tetapi masih sesuai dengan ketentuan jam yang sudah ditentukan oleh pelaksana, dan para peserta lelang harus betul-betul memahami proses pembayaran yang telah dijelaskan diatas dengan mengacu pada Perundang-Undangan yang ada

f. Dan asas akuntabilitas

Dalam hal ini ditentukan bahwa lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, dan hasilnya harus dituangkan dalam Risalah Lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang. Artinya, dalam pelaksanaan lelang harus dapat dipertanggung jawabkan, maka dari itu adanya juru lelang yang telah ditentukan oleh undang-undang dan tidak sembarang orang dapat menjadi juru lelang.

Dalam klausula-klausula peraturan perundang-undangan dibidang lelang baru dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud, walaupun secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang.³⁰

³⁰*Ibid*

Terdapat juga unsur-unsur lelang atau penjualan umum jika menguraikan pernyataan M. Yahya Harahap, yaitu :³¹

“penjualan dimuka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan”

Dari uraian tersebut maka dapat diketahui unsur-unsur yang ada pada lelang atau penjualan umum, yaitu :³²

- a. Cara jual beli barang
- b. Dilakukan secara terbuka untuk umum
- c. Penawaran secara tertulis dan/atau lisan secara meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi
- d. Sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media masa (misal surat kabar) untuk jangka waktu tertentu dan
- e. Dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang

Sejak pertama terbitnya peraturan lelang yaitu *Vendu Regelement* dan *Vendu Instructie* pada tahun 1908 lelang sudah memenuhi asas-asas dan unsur-unsur yang sudah dijabarkan penulis seperti diatas. Namun berbeda dengan lelang melalui internet/*e-auction* yang baru dikenal di Indonesia.

³¹ Yahya Harahap dalam Rachmadi Usman, *Ibid*, hlm.23

³²Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm 26.

Bahwa dalam rangka lebih meningkatkan kualitas pelayanan lelang kepada pengguna jasa lelang, perlu dikembangkan cara penawaran lelang dengan memanfaatkan sarana teknologi informasi dan komunikasi berupa internet bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, belum mengatur secara rinci ketentuan mengenai pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet maka dari itu dibentuklah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet untuk mengisi kekosongan tentang pelaksanaan lelang *on-line*.

Dengan demikian, prosedur pelaksanaan lelang di Indonesia baik secara konvensional maupun yang dilakukan melalui media internet tetap harus mengacu pada peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.