

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu landasan utama yang melahirkan perikatan dalam hukum perdata Indonesia. Melalui perjanjian, para pihak menyatakan kehendaknya untuk terikat dalam suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban tertentu. Dalam praktik kehidupan sehari-hari, perjanjian dapat muncul dari beragam hubungan hukum, baik yang bersifat sederhana maupun kompleks, sepanjang terdapat kesepakatan untuk saling mengikatkan diri. Kondisi ini menunjukkan bahwa ruang lingkup perjanjian tidak terbatas pada aktivitas bisnis atau transaksi bernilai besar, melainkan juga mencakup berbagai hubungan hukum yang berlangsung dalam kehidupan masyarakat, seperti kegiatan jual beli kebutuhan sehari-hari, sewa-menyewa, maupun pinjam-meminjam yang dilakukan antarindividu. Dari perspektif yuridis, perjanjian merupakan dasar terbentuknya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang melahirkan akibat hukum ketika dilaksanakan maupun ketika terjadi pelanggaran terhadapnya. Pengaturan mengenai hukum perjanjian dalam sistem hukum perdata Indonesia bersumber dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai perikatan dan perjanjian. Oleh sebab itu, setiap hubungan hukum yang lahir berdasarkan kesepakatan para pihak harus dipahami dalam kerangka hukum perjanjian.²¹

Selain mengatur perikatan yang berasal dari perjanjian, Buku III tersebut juga mengatur perikatan yang timbul karena undang-undang, sehingga perjanjian menempati posisi penting sebagai salah satu sumber utama perikatan dalam hukum perdata. Posisi perjanjian sebagai sumber perikatan menyebabkan instrumen hukum ini memiliki cakupan penggunaan yang sangat luas. Hampir seluruh hubungan hukum keperdataan yang terbentuk atas kehendak para pihak pada akhirnya berlandaskan pada konstruksi perjanjian. Oleh karena itu, pemahaman mengenai perjanjian tidak dapat dipisahkan dari konsep perikatan, mengingat perjanjian

²¹*ibid*, hlm. 5.

merupakan peristiwa hukum yang melahirkan perikatan, sedangkan perikatan merupakan hubungan hukum yang muncul sebagai akibat dari peristiwa hukum tersebut. Dalam doktrin hukum perdata, perjanjian dipandang sebagai hubungan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan para pihak untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Kesepakatan tersebut menjadi unsur yang sangat mendasar karena hakikat perjanjian terletak pada adanya pertemuan kehendak yang menghasilkan keterikatan hukum.²²

Dengan demikian, perjanjian tidak hanya berupa kesepakatan yang bernilai moral, tetapi merupakan hubungan hukum yang dapat dituntut pelaksanaannya. Pertemuan kehendak tersebut harus dipahami sebagai suatu proses timbal balik yang terjadi ketika satu pihak menyatakan kesediaannya untuk terikat dan pihak lainnya menerima pernyataan tersebut, sehingga terbentuk kata sepakat yang menjadi awal lahirnya perjanjian.²³ Terbentuknya kesepakatan tersebut menimbulkan konsekuensi berupa lahirnya hak bagi satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya, atau bahkan hak dan kewajiban yang berlaku secara timbal balik bagi kedua belah pihak. Hak dan kewajiban tersebut dikenal sebagai prestasi dalam suatu perjanjian, yaitu sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari hubungan hukum yang telah disepakati. Apabila prestasi tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, pihak yang mengalami kerugian memiliki dasar hukum untuk menuntut pemenuhannya karena perjanjian yang dibuat secara sah menimbulkan kekuatan mengikat dan akibat hukum bagi para pihak yang menyepakatnya.²⁴

Pandangan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum yang dapat dimintakan pemenuhannya sekaligus menegaskan perbedaannya dengan berbagai bentuk kesepakatan yang hanya bersifat sosial atau moral. Kesepakatan yang tidak dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, meskipun dibuat oleh para pihak, tidak dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian dalam pengertian hukum perdata.

²²Thalib H. Abd dan Nur Aisyah T., *Hukum Perjanjian*, Rajawali Pers, Depok 2024, hlm. 9.

²³ Siti Nur Azizah, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Deepublish, Jakarta 2023, hlm. 10.

²⁴ Theresia N.A. Narwadan dkk., *Buku Referensi Hukum Perdata Indonesia Teori dan Penerapan Hukum Perdata Indonesia dalam Perspektif Modern*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2025, hlm. 49.

Sebaliknya, setiap perjanjian selalu mengandung kehendak para pihak untuk terikat pada akibat hukum tertentu sehingga keberadaannya dapat dipertahankan dan dipertanggungjawabkan secara hukum. Dalam penelitian ini, perjanjian jual beli yang lahir melalui pelaksanaan lelang tetap dikategorikan sebagai perjanjian perdata. Walaupun terbentuk melalui prosedur yang bersifat khusus, perjanjian tersebut tetap harus tunduk pada prinsip-prinsip umum hukum perjanjian, termasuk syarat sahnya perjanjian serta asas-asas yang berlaku di dalamnya. Pada dasarnya, lelang hanya merupakan salah satu mekanisme khusus dalam proses terjadinya jual beli, sedangkan hubungan hukum yang terbentuk antara penjual dan pembeli tetap merupakan hubungan jual beli sebagaimana dikenal dalam hukum perjanjian secara umum.²⁵

Oleh karena itu, meskipun proses tercapainya kesepakatan dalam jual beli melalui lelang memiliki tahapan dan prosedur yang diatur secara khusus, statusnya sebagai perjanjian perdata tetap berada dalam kerangka umum hukum perjanjian. Pemenuhan unsur-unsur perjanjian, timbulnya hak dan kewajiban para pihak, serta kemungkinan munculnya akibat hukum apabila terjadi pelanggaran, tetap berlaku sepenuhnya terhadap perjanjian jual beli yang dihasilkan melalui lelang sebagaimana berlaku pada perjanjian-perjanjian perdata lainnya.²⁶

B. Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUH Perdata

Pengaturan mengenai syarat sahnya perjanjian memiliki kedudukan fundamental dalam sistem hukum perjanjian di Indonesia. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan secara limitatif empat unsur yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat diakui keabsahannya secara hukum.²⁷ Unsur-unsur tersebut mencakup: (a) adanya kesepakatan para pihak yang saling mengikatkan diri; (b) kecakapan untuk membuat perikatan; (c) adanya objek tertentu; serta (d) adanya sebab (*causa*) yang tidak bertentangan dengan hukum. Ketentuan ini berakar pada doktrin hukum perdata Belanda yang dipengaruhi oleh teori kehendak (*wilstheorie*) dalam tradisi pandektistik Jerman abad ke-19. Seluruh

²⁵ *ibid.*, hlm. 18.

²⁶ Thalib H. Abd, Nuraisyah., *op.cit.*, hlm. 9.

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2021, hlm. 17.

syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga wajib dipenuhi secara bersamaan tanpa pengecualian. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perjanjian tidak memiliki kekuatan mengikat sebagaimana asas *pacta sunt servanda*.²⁸

Dalam doktrin hukum perdata, keempat syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata dibedakan menjadi dua kelompok besar yang masing-masing memiliki konsekuensi hukum berbeda. Kesepakatan dan kecakapan digolongkan sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek hukum yang membuat perjanjian. Sementara itu, objek tertentu dan *causa* yang halal termasuk syarat objektif karena berkaitan dengan isi serta tujuan perjanjian. Pembagian ini penting secara yuridis karena pelanggaran syarat subjektif berakibat perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Sebaliknya, pelanggaran syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum (*nietig van rechtswege*), sehingga dianggap tidak pernah ada sejak awal. Perbedaan ini juga menentukan mekanisme pembatalan, termasuk pihak yang berwenang mengajukan serta sifat batalnya perjanjian.²⁹

Syarat pertama menekankan adanya kesesuaian kehendak yang diberikan secara bebas oleh para pihak. Kesepakatan dimaknai sebagai bertemunya pernyataan kehendak mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian. Kehendak tersebut harus terbebas dari cacat kehendak (*wilsgebreken*), yaitu paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*). Paksaan mencakup tekanan atau ancaman terhadap jiwa, tubuh, maupun harta yang menimbulkan ketakutan wajar. Kekhilafan terjadi ketika terdapat kesalahan pemahaman mengenai objek atau identitas pihak lain, sedangkan penipuan muncul akibat rekayasa atau tipu muslihat. Apabila kesepakatan terbentuk karena cacat kehendak, pihak yang dirugikan berhak meminta pembatalan karena syarat subjektif tidak terpenuhi secara sempurna.³⁰

Syarat kedua berkaitan dengan kemampuan hukum seseorang dalam melakukan tindakan hukum secara mandiri. Pada prinsipnya, setiap orang dianggap cakap untuk membuat perjanjian, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Pihak yang

²⁸Salim H.S., *op. cit.* 15.

²⁹Fuady, Munir, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis (Edisi Revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2022, hlm. 67.

³⁰Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2023, hlm. 49.

tidak cakap meliputi orang yang belum dewasa, mereka yang berada di bawah pengampuan (*curatele*), serta perempuan dalam perkawinan dalam konteks historis tertentu yang kini telah mengalami perkembangan hukum. Individu yang tidak cakap tidak dapat bertindak sendiri dalam membuat perjanjian tanpa bantuan wali atau pengampu. Apabila tetap dilakukan, perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang berkepentingan. Dalam praktik modern, kecakapan juga mencakup badan hukum yang bertindak melalui organ yang sah sesuai anggaran dasarnya.³¹

Syarat ketiga merupakan syarat objektif yang menuntut keberadaan objek perjanjian yang jelas dan dapat ditentukan. Hukum perjanjian menegaskan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan yang dapat dijadikan objek perikatan. Objek perjanjian harus dapat diidentifikasi berdasarkan jenis, jumlah, atau kualitasnya agar tidak menimbulkan ketidakpastian.³² Dalam perjanjian jual beli maupun sewa menyewa, objek dapat berupa barang yang sudah ada atau yang masih akan ada di kemudian hari sepanjang dapat ditentukan. Bahkan objek seperti hasil panen di masa depan tetap dimungkinkan selama memiliki identifikasi yang jelas. Apabila objek tidak dapat ditentukan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif.³³

Syarat keempat berkaitan dengan tujuan hukum yang melandasi lahirnya suatu perjanjian. Istilah *causa* tidak dipahami sebagai sebab dalam arti fisik, melainkan tujuan utama yang ingin dicapai para pihak melalui perjanjian tersebut. Perjanjian tanpa *causa* tidak memiliki kekuatan hukum, sedangkan *causa* yang bertentangan dengan hukum menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah. *Causa* yang terlarang mencakup hal-hal yang melanggar undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Kesusilaan berkaitan dengan nilai moral masyarakat, sedangkan ketertiban umum menyangkut kepentingan fundamental negara. Apabila *causa* bertentangan

³¹Fuady, *op. cit.*, hlm. 79.

³²Muljadi, Kartini & Widjaja, Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2021, hlm. 71.

³³Satrio, *J. op. cit.*, hlm.

dengan ketentuan tersebut, maka perjanjian batal demi hukum dan tidak dapat disahkan kembali.³⁴

Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian tidak langsung kehilangan kekuatan hukumnya. Perjanjian tersebut tetap dianggap sah sampai terdapat putusan pengadilan yang menyatakan pembatalannya. Dengan demikian, statusnya adalah dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), bukan batal demi hukum. Pihak yang berhak mengajukan pembatalan adalah pihak yang dirugikan, baik karena tidak cakap maupun karena adanya cacat kehendak. Hak untuk membatalkan dapat gugur karena lewat waktu atau karena adanya penerimaan terhadap perjanjian tersebut, baik secara tegas maupun diam-diam. Selama belum dibatalkan, perjanjian tetap dapat dijalankan dan bahkan dapat diperkuat melalui tindakan konfirmasi.³⁵

Berbeda dengan syarat subjektif, pelanggaran terhadap syarat objektif menimbulkan akibat hukum yang lebih tegas. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dinyatakan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Artinya, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal dan tidak pernah melahirkan hubungan hukum. Dalam kondisi ini, tidak diperlukan putusan hakim untuk menyatakan tidak berlakunya perjanjian tersebut. Namun, apabila terjadi sengketa, pengadilan dapat mengeluarkan putusan deklaratoris yang menegaskan kebatalan tersebut. Berbeda dengan perjanjian yang dapat dibatalkan, perjanjian batal demi hukum tidak dapat diperbaiki atau disahkan kembali karena berkaitan dengan ketertiban umum.³⁶

Keempat syarat dalam Pasal 1320 KUHPdata memiliki keterkaitan erat dengan asas-asas dasar hukum perjanjian. Kesepakatan mencerminkan asas konsensualisme yang menegaskan bahwa perjanjian umumnya tidak membutuhkan bentuk formal tertentu. Kecakapan berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pihak yang belum mampu memberikan persetujuan secara bebas. Objek tertentu mencerminkan asas kepastian hukum agar perjanjian dapat dilaksanakan dengan jelas. Sementara itu, *causa* yang halal merupakan manifestasi asas moralitas dan

³⁴Salim H.S., *op. cit.*, hlm. 38.

³⁵Muljadi, Kartini & Widjaja, *op.cit.*, hlm. 85.

³⁶Satrio.J, *op. cit.*, hlm.

ketertiban umum yang membatasi kebebasan berkontrak. Keseluruhan unsur tersebut memastikan bahwa kebebasan berkontrak tetap berada dalam koridor hukum yang adil dan patut.³⁷

Pemahaman terhadap Pasal 1320 KUHPerdota memiliki urgensi tinggi dalam praktik hukum kontrak. Setiap perjanjian, baik sederhana maupun kompleks, wajib diuji berdasarkan keempat syarat tersebut secara sistematis. Kelalaian terhadap syarat subjektif berpotensi menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran syarat objektif berakibat lebih serius karena menjadikan perjanjian batal demi hukum. Dalam penyelesaian sengketa, hakim selalu menjadikan Pasal 1320 KUHPerdota sebagai dasar awal penilaian sebelum mempertimbangkan itikad baik para pihak. Dengan demikian, ketentuan ini tetap menjadi pilar utama dalam sistem hukum perjanjian Indonesia.³⁸

C. Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam tatanan hukum perjanjian di Indonesia, asas kebebasan berkontrak memiliki posisi fundamental sebagai dasar yang memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk merancang dan menentukan sendiri hubungan hukum yang dikehendaki. Dalam perspektif hukum perdata, asas ini bertumpu pada gagasan individualisme yang menempatkan kehendak subjek hukum sebagai elemen utama lahirnya perjanjian. Kebebasan tersebut mencakup kewenangan untuk memutuskan ada atau tidaknya perikatan, memilih mitra kontrak, merumuskan isi serta klausul perjanjian, hingga menentukan bentuk kontrak yang digunakan. Kondisi ini sejalan dengan karakter sistem terbuka (*open systeem*) dalam Buku III KUHPerdota yang memungkinkan lahirnya berbagai jenis perjanjian, baik yang telah diatur maupun yang belum diatur secara eksplisit. Dengan demikian, asas ini menjadikan hukum perjanjian adaptif terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat yang terus berubah.³⁹

Landasan hukum utama asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara

³⁷Prodjodikoro, *op.cit.*, hlm. 73.

³⁸Muljadi, Kartini & Widjaja, *op. cit.*, hlm. 85.

sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Frasa “semua perjanjian” menunjukkan pengakuan terhadap kebebasan subjek hukum dalam membentuk berbagai model perjanjian selama memenuhi syarat sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara. Ketentuan ini sekaligus mencerminkan prinsip *pacta sunt servanda* yang mewajibkan para pihak menaati perjanjian sebagaimana norma hukum. Secara filosofis, hal tersebut menunjukkan adanya penghormatan negara terhadap kehendak yang telah disepakati para pihak. Oleh karena itu, pada prinsipnya hakim tidak diperkenankan mengintervensi isi perjanjian dengan mengubah, menambah, atau mengurangi ketentuan yang telah disepakati para pihak.⁴⁰

Walaupun memberikan keleluasaan yang luas, asas kebebasan berkontrak tetap memiliki batasan hukum yang mengikat. Pembatasan tersebut terutama berkaitan dengan ketentuan yang bersifat memaksa, termasuk larangan terhadap sebab (*causa*) yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hal ini bertujuan agar kebebasan kontraktual tidak disalahgunakan untuk melegalkan tindakan yang merugikan kepentingan publik atau bertentangan dengan nilai fundamental masyarakat. Selain itu, syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara juga menjadi pembatas, khususnya terkait syarat objektif yang jika tidak terpenuhi dapat menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Dalam perkembangan hukum modern, pembatasan juga tampak melalui pengaturan klausula baku yang berfungsi melindungi pihak yang berada pada posisi tawar lebih lemah. Dengan demikian, kebebasan berkontrak selalu berada dalam koridor hukum dan tanggung jawab sosial.⁴¹

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menunjukkan keterkaitan erat antara kebebasan berkontrak dan validitas suatu perjanjian. Istilah “dibuat secara sah” mengandung arti bahwa perjanjian hanya memiliki kekuatan mengikat apabila memenuhi seluruh persyaratan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu, kebebasan para pihak hanya diakui sepanjang isi maupun proses pembentukan perjanjian tidak

⁴⁰Prodjodikoro, *op. cit.*,
hlm.8.

bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan tersebut tidak memiliki daya mengikat secara hukum dan tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya. Dengan demikian, kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan absolut, melainkan kebebasan yang harus dijalankan secara bertanggung jawab dalam batasan hukum. Setiap klausul kontraktual juga perlu diuji kesesuaiannya dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*).⁴²

Dalam praktik lelang, penerapan asas kebebasan berkontrak memiliki karakter yang lebih terbatas dibandingkan perjanjian pada umumnya. Lelang merupakan mekanisme jual beli khusus yang pelaksanaannya telah diatur secara rinci oleh peraturan perundang-undangan. Kebebasan para pihak terutama terlihat pada keputusan untuk berpartisipasi atau tidak dalam proses lelang. Selain itu, peserta lelang juga memiliki kebebasan dalam menentukan nilai penawaran sesuai kemampuan dan pertimbangan masing-masing. Namun, aspek prosedural seperti tata cara dan mekanisme pelaksanaan telah ditetapkan secara baku sehingga tidak dapat dimodifikasi oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian dalam lelang mencerminkan kombinasi antara kebebasan partisipatif dan keterikatan prosedural yang ketat.⁴³

Regulasi lelang menetapkan tahapan yang harus dipatuhi secara ketat oleh seluruh pihak yang terlibat. Tahapan tersebut mencakup pengumuman lelang, pendaftaran peserta, penetapan jadwal, proses penawaran, penentuan pemenang, hingga penyusunan risalah lelang. Seluruh prosedur tersebut tidak dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak, misalnya dengan memodifikasi sistem penawaran atau memperpendek masa pengumuman. Pejabat lelang bertindak sebagai pejabat publik yang menjalankan kewenangan berdasarkan hukum, bukan sebagai pihak kontraktual yang dapat bernegosiasi atas prosedur. Ketidaksesuaian terhadap prosedur dapat berakibat pembatalan lelang oleh pengadilan karena dianggap melanggar prinsip kepastian hukum dan transparansi. Dengan demikian,

⁴²Fuady, *op. cit.*, hlm. 56.

⁴³Widodo, Slamet, *Hukum Lelang di Indonesia (Edisi Revisi)*, Universitas Diponegoro Press, Semarang, 2022, hlm. 45.

kebebasan individu dibatasi demi menjamin ketertiban hukum dalam proses lelang.⁴⁴

Salah satu bentuk kebebasan yang tetap diakui dalam lelang adalah kebebasan peserta dalam menetapkan nilai penawaran. Setiap peserta berhak menentukan harga berdasarkan kemampuan finansial dan pertimbangan ekonominya. Kebebasan ini bersifat individual dan dalam sistem tertentu dapat bersifat rahasia, seperti pada *closed bidding* yang tidak membuka informasi penawaran antar peserta. Pada sistem *open bidding*, kebebasan tersebut tampak melalui kesempatan untuk menaikkan penawaran secara bertahap. Namun demikian, kebebasan ini tetap dibatasi oleh adanya harga limit yang ditetapkan penjual sebagai perlindungan kepentingan kreditur. Apabila penawaran tertinggi tidak mencapai batas tersebut, maka lelang dapat dinyatakan tidak sah atau gagal.⁴⁵

Dalam konteks lelang, asas kebebasan berkontrak harus dipahami secara proporsional sesuai karakter hubungan hukum yang terbentuk. Proses lelang melibatkan berbagai kepentingan sekaligus, seperti kreditur yang menginginkan pelunasan piutang, pembeli yang mengharapkan harga wajar, serta debitur yang membutuhkan perlindungan hukum. Apabila kebebasan diberikan secara berlebihan kepada salah satu pihak, keseimbangan kepentingan dapat terganggu. Oleh karena itu, hukum lelang membatasi kebebasan dalam kerangka prosedural untuk menjamin keadilan proses (*procedural justice*). Pendekatan ini juga berfungsi mencegah dominasi pihak yang memiliki posisi tawar lebih kuat. Dengan demikian, kebebasan tetap ada, namun dikendalikan sesuai karakter khusus mekanisme lelang.⁴⁶

Pembatasan kebebasan dalam lelang pada dasarnya bertujuan menciptakan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Pelaksanaan lelang yang sesuai prosedur menghasilkan risalah lelang yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik. Dokumen tersebut menjadi bukti sah terjadinya transaksi jual beli

⁴⁴Harahap, M. Yahya, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Sipil, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 250.

⁴⁵Sutedi, *op. cit.*, hlm. 78.

⁴⁶Salim H.S., *op.cit.*, hlm. 55.

antara penjual dan pemenang lelang. Selain itu, prosedur yang terdokumentasi dengan baik membantu meminimalkan potensi sengketa karena setiap tahapan dapat ditelusuri secara jelas. Kepastian hukum juga memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik agar tetap memperoleh hak atas objek lelang meskipun terdapat permasalahan hukum di kemudian hari. Dengan demikian, pembatasan kebebasan justru berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum.⁴⁷

Secara keseluruhan, asas kebebasan berkontrak tetap diakui dalam mekanisme lelang, meskipun penerapannya bersifat terbatas dan terstruktur. Kebebasan tersebut terutama terlihat pada hak untuk berpartisipasi dan menentukan nilai penawaran. Di luar aspek tersebut, seluruh prosedur lelang telah ditentukan secara normatif sehingga tidak dapat dinegosiasikan oleh para pihak. Kondisi ini menunjukkan bahwa kebebasan berkontrak selalu berada dalam batas kepentingan umum, keadilan, dan ketertiban hukum. Lelang menjadi contoh konkret bagaimana hukum perdata menyeimbangkan kebebasan individu dengan kepastian hukum dan perlindungan pihak yang lebih lemah. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif mengenai asas ini dalam konteks lelang menjadi penting bagi akademisi maupun praktisi hukum.⁴⁸

D. Tinjauan Yuridis tentang Lelang

Dalam hukum positif Indonesia, lelang dipahami sebagai proses penjualan barang yang dilaksanakan di muka umum melalui mekanisme penawaran harga secara terbuka, baik dengan kenaikan maupun penurunan harga, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa lelang mempunyai karakteristik tersendiri yang membedakannya dari transaksi jual beli pada umumnya. Frasa “di hadapan umum” menunjukkan bahwa pelaksanaannya dilakukan secara terbuka sehingga dapat diikuti oleh setiap orang yang memenuhi syarat yang telah ditentukan.⁴⁹ Sementara itu, unsur penawaran harga secara terbuka menggambarkan adanya kesempatan bagi peserta untuk mengetahui perkembangan harga yang ditawarkan dalam proses pelelangan

⁴⁷ Sutedi, *op. cit.*, hlm. 85.

⁴⁸ Subekti, *op. cit.*, hlm. 45.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 52.

sehingga tercipta kompetisi yang wajar. Oleh karena itu, lelang tidak dapat dipandang semata-mata sebagai aktivitas jual beli biasa, melainkan sebagai mekanisme hukum yang diselenggarakan secara teratur dan berada dalam pengawasan hukum.⁵⁰

Secara mendasar, lelang memiliki perbedaan dengan jual beli konvensional karena melibatkan pejabat lelang yang menjalankan fungsi publik dalam penyelenggaraannya. Pada transaksi jual beli biasa, para pihak secara langsung bernegosiasi dan mencapai kesepakatan mengenai objek maupun harga tanpa keterlibatan pejabat yang memiliki kewenangan publik. Sebaliknya, dalam lelang, pejabat lelang berperan memimpin proses penawaran, menetapkan pihak yang berhak menjadi pemenang, serta mendokumentasikan seluruh hasil pelelangan ke dalam risalah lelang. Selain itu, setiap tahapan lelang telah ditentukan secara formal dan wajib dipatuhi, mulai dari pengumuman, pendaftaran peserta, pelaksanaan penawaran, hingga penetapan pemenang. Karakteristik tersebut menjadikan lelang sebagai suatu peristiwa hukum yang menghasilkan akibat yuridis yang lebih luas dibandingkan transaksi jual beli biasa.⁵¹

Karena itu, lelang tidak hanya berfungsi sebagai sarana ekonomi untuk memperoleh harga terbaik atas suatu barang, tetapi juga merupakan peristiwa hukum yang melahirkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang terlibat. Apabila seluruh prosedur dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, setiap tahapan lelang akan menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat ditegakkan melalui mekanisme hukum. Sebagai contoh, pemenang lelang berkewajiban membayar harga yang telah dimenangkannya, sedangkan penjual berkewajiban menyerahkan objek yang dilelang kepada pembeli.⁵² Konsekuensi tersebut tidak hanya bergantung pada kesukarelaan para pihak, melainkan bersumber langsung dari aturan hukum yang mengaturnya. Dengan demikian, pemahaman mengenai lelang harus ditempatkan dalam kerangka hukum yang komprehensif dan tidak semata-mata dipandang

⁵⁰ Harahap M. Yahya, *op. cit.*, hlm. 240.

⁵¹ Satrio J., *op. cit.*, hlm. 85.

⁵² Sutedi, *op. cit.*, hlm. v (Kata Pengantar/Daftar Isi).

sebagai aktivitas ekonomi. Pendekatan demikian diperlukan untuk menjamin perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.⁵³

Kajian mengenai hukum lelang mencakup berbagai aspek yang saling berkaitan, mulai dari definisi lelang, perkembangan historisnya, sumber-sumber hukum yang menjadi dasar pengaturannya, asas-asas yang melandasinya, subjek yang terlibat, penyelenggara lelang, mekanisme pelaksanaan, hingga penyusunan risalah lelang. Cakupan yang luas tersebut menunjukkan bahwa lelang memiliki sistem hukum yang tersusun secara utuh dan tidak dapat dilepaskan dari ketentuan normatif yang mengaturnya sejak tahap awal sampai tahap akhir. Di Indonesia, dasar hukum lelang terutama bersumber pada KUHPerdara, *Reglement op de Rechtsvordering*, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Di samping itu, penyelenggaraan lelang juga didasarkan pada sejumlah asas penting, antara lain asas transparansi, kepastian hukum, kesempatan yang sama, dan itikad baik. Keseluruhan unsur tersebut membentuk fondasi normatif bagi pelaksanaan lelang dalam sistem hukum Indonesia.⁵⁴

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang yang memperoleh kewenangan dari negara untuk menyelenggarakan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat tersebut dapat berasal dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maupun pejabat lelang kelas II yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan. Setelah seluruh proses pelelangan selesai, pejabat lelang berkewajiban menyusun dan menandatangani risalah lelang sebagai dokumen resmi yang merekam seluruh rangkaian pelaksanaan lelang. Dokumen tersebut mempunyai arti yang sangat penting karena menjadi bukti autentik bahwa telah terjadi penjualan sekaligus peralihan hak atas objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Tanpa adanya risalah lelang yang sah, pembuktian mengenai terjadinya peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna.⁵⁵

⁵³Widodo, *op. cit.*, hlm. 15.

⁵⁴Salim H.S., *op. cit.*, hlm. 67.

⁵⁵Badruzaman, *op. cit.*, hlm. 135.

Dalam hubungan hukum yang timbul dari pelaksanaan lelang, risalah lelang mempunyai fungsi pembuktian yang sangat kuat karena berkedudukan sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Sebagai akta autentik, dokumen tersebut memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai segala hal yang tercantum di dalamnya, termasuk isi, tanggal, tanda tangan, serta peristiwa hukum yang dicatat, baik terhadap para pihak maupun pihak ketiga. Dalam konteks lelang, risalah lelang membuktikan bahwa proses penjualan telah berlangsung sesuai prosedur yang berlaku, menunjukkan identitas pemenang lelang, nilai penawaran yang dimenangkan, serta waktu terjadinya peristiwa hukum tersebut. Kekuatan pembuktian ini menjadi sangat penting apabila pada kemudian hari muncul sengketa mengenai legalitas pelaksanaan lelang ataupun kepemilikan atas objek yang dilelang. Oleh sebab itu, risalah lelang berfungsi sebagai instrumen utama yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak.⁵⁶

Selain sebagai sarana jual beli, lelang juga memiliki fungsi penting sebagai instrumen eksekusi terhadap objek tertentu, khususnya untuk pelunasan utang melalui penjualan barang jaminan atau harta milik debitur yang telah dikenakan sita eksekusi. Dalam hukum acara perdata, lelang eksekusi merupakan tahapan akhir yang ditempuh apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela. Di samping itu, terdapat pula jenis barang tertentu yang menurut hukum harus dijual melalui mekanisme lelang, seperti barang milik negara atau objek yang berkaitan dengan perkara perdata tertentu. Peran tersebut menjadikan lelang sebagai instrumen yang penting dalam menciptakan kepastian hukum dan ketertiban dalam penyelesaian hubungan utang-piutang. Dengan demikian, fungsi lelang tidak hanya berkaitan dengan kepentingan perseorangan, tetapi juga mendukung kepentingan umum dalam penegakan hukum.⁵⁷

Dalam penelitian ini, lelang diposisikan sebagai mekanisme yang melahirkan hubungan hukum berupa perjanjian jual beli antara penjual, baik kreditur maupun pemilik barang, dengan pembeli yang ditetapkan sebagai pemenang

⁵⁶Prodjodikoro, *op. cit.*, hlm.

95.

lelang. Hubungan hukum tersebut lahir ketika pejabat lelang mengumumkan dan mengesahkan pemenang lelang melalui risalah lelang, yang pada saat itu pula menimbulkan hak dan kewajiban sebagaimana dikenal dalam Pasal 1458 KUHPerdara. Namun demikian, pelaksanaan lelang juga berpotensi menimbulkan sengketa apabila prosedur yang ditentukan tidak dijalankan secara benar. Perselisihan yang kerap muncul antara lain berkaitan dengan ketidaksesuaian prosedur pengumuman, ketidakjelasan objek lelang, adanya praktik persekongkolan antar peserta, maupun pelanggaran terhadap hak-hak debitur. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif mengenai hukum lelang menjadi kebutuhan penting untuk mencegah sekaligus menyelesaikan sengketa secara adil dan tepat.⁵⁸

Secara keseluruhan, lelang merupakan mekanisme hukum yang memiliki konstruksi normatif yang lengkap, mencakup definisi, asas, subjek hukum, tata cara pelaksanaan, hingga aspek pembuktian melalui risalah lelang. Kepatuhan terhadap seluruh prosedur yang telah ditentukan menjadi syarat utama agar pelaksanaan lelang menghasilkan hubungan hukum yang sah, mengikat, dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang terlibat. Setiap pelanggaran terhadap prosedur yang berlaku, sekecil apa pun bentuknya, dapat memengaruhi keabsahan lelang dan memunculkan sengketa yang merugikan para pihak, khususnya pemenang lelang yang telah memenuhi kewajiban pembayarannya. Oleh sebab itu, pejabat lelang, peserta lelang, serta pihak-pihak terkait lainnya harus memahami dan menaati seluruh ketentuan hukum yang mengatur pelaksanaan lelang. Dengan demikian, lelang dapat menjalankan fungsinya secara optimal sebagai sarana jual beli yang menjunjung keadilan, keterbukaan, dan efisiensi.⁵⁹

⁵⁸Fuady, *op. cit.*, hlm. 90.

E. Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli yang Lahir dari Pelaksanaan Lelang

Pada dasarnya, perjanjian jual beli yang terbentuk melalui proses lelang tetap merupakan hubungan hukum dalam ranah keperdataan yang memiliki hakikat serupa dengan perjanjian jual beli pada umumnya. Meskipun pembentukannya berlangsung melalui prosedur khusus yang melibatkan pejabat lelang dan tata cara formal tertentu, keberadaannya tetap berada dalam lingkup ketentuan umum hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Konsekuensinya, pihak-pihak yang terlibat, yakni penjual sebagai kreditur atau pemilik barang dan pembeli sebagai pemenang lelang, memperoleh hak serta memikul kewajiban yang pelaksanaannya dapat dipaksakan menurut hukum. Oleh karena itu, keberadaan lelang tidak melahirkan sistem hukum tersendiri yang terpisah dari hukum perjanjian, melainkan hanya menghadirkan mekanisme prosedural khusus dalam hubungan hukum perdata yang telah dikenal sebelumnya. Pemahaman demikian penting agar lelang tidak dipersepsikan sebagai institusi hukum yang berdiri sendiri tanpa keterkaitan dengan prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian.⁶⁰

Kendati lahir melalui mekanisme yang berbeda dari transaksi biasa, perjanjian jual beli hasil lelang tetap harus tunduk pada ketentuan umum mengenai keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Empat unsur yang menjadi syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal, wajib dipenuhi secara bersamaan agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Dalam praktik lelang, kesepakatan tidak diwujudkan melalui proses tawar-menawar langsung antara penjual dan pembeli, melainkan melalui sistem penawaran harga yang berlangsung di bawah pengawasan pejabat lelang. Walaupun demikian, dari sudut pandang hukum, penawaran yang diterima dan diakhiri dengan penetapan pemenang merupakan bentuk pernyataan kehendak yang setara dengan tercapainya kesepakatan dalam perjanjian konvensional. Dengan demikian, hukum perjanjian

⁶⁰Sutedi, *op. cit.*, hlm.

tetap menjadi dasar normatif utama dalam menentukan keabsahan transaksi lelang.⁶¹

Dalam mekanisme lelang, hubungan hukum jual beli dianggap terbentuk ketika penawaran tertinggi yang diajukan peserta diterima dan disahkan oleh pejabat lelang, kemudian dicatat dalam risalah lelang. Momentum diterimanya penawaran tertinggi tersebut merupakan titik lahirnya kesepakatan antara penjual dan pembeli yang dalam doktrin hukum perjanjian dikenal sebagai tercapainya *consensus* atau kata sepakat. Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jual beli terjadi setelah tercapai persetujuan mengenai barang dan harga juga berlaku dalam konteks transaksi melalui lelang. Sejak saat itu, hubungan hukum yang mengikat telah tercipta antara kedua belah pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban secara timbal balik. Penjual berkewajiban menyerahkan objek yang dilelang, sedangkan pembeli wajib memenuhi pembayaran sesuai harga yang telah dimenangkan.⁶²

Atas dasar itu, risalah lelang mempunyai posisi yang sangat penting karena berfungsi sebagai bukti autentik yang menunjukkan telah terjadinya perjanjian jual beli secara sah melalui mekanisme lelang. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai isi, tanggal, maupun tanda tangan yang termuat di dalamnya, baik terhadap para pihak maupun pihak ketiga. Dalam praktik lelang, risalah lelang memuat informasi mengenai identitas para pihak, uraian objek yang dilelang, nilai penawaran yang dimenangkan, serta rangkaian tahapan pelaksanaan lelang yang telah dilalui. Dengan keberadaan dokumen tersebut, pembeli lelang memperoleh dasar hukum yang kuat untuk menegaskan hak kepemilikannya atas barang yang dibeli. Sebaliknya, tanpa risalah lelang yang sah, transaksi jual beli yang lahir dari proses lelang tidak memiliki alat bukti yang sempurna di hadapan hukum.⁶³

Meskipun penerbitan risalah lelang memiliki arti penting, kedudukan hukum perjanjian jual beli hasil lelang tidak semata-mata ditentukan oleh aspek

⁶¹Muljadi, Kartini & Widjaja, *op. cit.*, hlm. 110.

⁶²Subekti, *op. cit.*, hlm. 17.

⁶³Satrio, *op. cit.*, hlm.

administratif tersebut, melainkan dipengaruhi oleh tiga faktor utama yang saling berhubungan. Faktor pertama adalah terpenuhi atau tidaknya syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, yang mencakup unsur subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan serta unsur objektif berupa objek tertentu dan sebab yang halal. Faktor kedua berkaitan dengan kepatuhan terhadap seluruh tahapan lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, mulai dari pengumuman hingga penetapan pemenang. Faktor ketiga menyangkut ada atau tidaknya cacat prosedural maupun cacat kehendak yang dapat memengaruhi proses pengambilan keputusan para peserta lelang. Ketiga unsur tersebut harus terpenuhi secara kumulatif agar posisi hukum perjanjian jual beli hasil lelang memiliki kekuatan yang kokoh dan tidak mudah dipersoalkan.⁶⁴

Apabila dalam pelaksanaan lelang ditemukan pelanggaran prosedural yang bersifat substansial, pihak yang mengalami kerugian berhak mengajukan upaya hukum untuk mempersoalkan keabsahan perjanjian jual beli yang lahir dari proses tersebut. Bentuk pelanggaran yang tergolong signifikan antara lain tidak dilaksanakannya pengumuman lelang sesuai ketentuan, penyelenggaraan lelang tanpa pejabat yang berwenang, adanya persekongkolan antar peserta yang menghilangkan persaingan yang sehat, ataupun ketidakjelasan mengenai objek yang dilelang. Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 309 *Reglement op de Rechtsvordering*. Jika gugatan tersebut dikabulkan, maka hubungan hukum jual beli yang timbul dari lelang dapat dinyatakan tidak sah atau kehilangan kekuatan mengikatnya. Oleh sebab itu, kepatuhan terhadap prosedur menjadi syarat mendasar bagi validitas pelaksanaan lelang.⁶⁵

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli yang lahir dari lelang akan memiliki kedudukan hukum yang sah dan mengikat apabila dua persyaratan pokok dipenuhi secara bersamaan. Pertama, seluruh unsur keabsahan perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata harus

⁶⁴Sutedi, *op. cit.*, hlm. 2.

terpenuhi, baik yang bersifat subjektif maupun objektif. Kedua, proses lelang harus dilaksanakan sesuai ketentuan hukum lelang yang berlaku, terutama yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 serta *Reglement op de Rechtsvordering*. Apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli hasil lelang dapat mengandung cacat hukum, baik dalam bentuk dapat dibatalkan maupun batal demi hukum, tergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi. Dengan kata lain, kekuatan hukum perjanjian hasil lelang sangat bergantung pada terpenuhinya seluruh persyaratan yang telah ditentukan oleh hukum.⁶⁶

Apabila syarat sah perjanjian dan kepatuhan terhadap prosedur lelang telah dipenuhi secara menyeluruh, maka perjanjian jual beli hasil lelang layak memperoleh perlindungan hukum sekaligus memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Perlindungan hukum tersebut tercermin dalam jaminan bahwa hak pemenang lelang atas objek yang diperolehnya tidak dapat diganggu oleh pihak lain, termasuk penjual maupun pihak ketiga yang mengklaim kepentingan atas objek tersebut. Di sisi lain, kepastian hukum diwujudkan melalui kejelasan mengenai akibat hukum yang timbul dari setiap tindakan para pihak beserta hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak. Dalam konteks ini, asas *pacta sunt servanda* sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menjadi landasan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan tidak dapat dikesampingkan secara sepihak. Oleh sebab itu, lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan akan menghasilkan hubungan hukum yang kuat, stabil, dan dapat dipercaya.⁶⁷

Secara keseluruhan, kedudukan hukum perjanjian jual beli hasil lelang berada pada titik temu antara hukum perjanjian dan hukum lelang yang harus dipahami serta dianalisis secara terpadu. Penelitian ini menunjukkan bahwa penilaian terhadap sah atau tidaknya perjanjian hasil lelang tidak cukup didasarkan pada keberadaan risalah lelang semata, tetapi juga harus diuji berdasarkan pemenuhan

⁶⁶Widodo, *op. cit.*, hlm. 52.

syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPdata serta kepatuhan terhadap prosedur lelang yang berlaku. Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, baik dalam aspek konseptual maupun praktik, sekaligus menjadi pedoman bagi para pihak yang terlibat dalam proses lelang untuk memahami hak dan kewajiban mereka secara tepat. Pada akhirnya, perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak yang bertindak dengan itikad baik harus tetap menjadi orientasi utama dalam setiap penyelenggaraan lelang di Indonesia.⁶⁸



⁶⁸Sutedi, *op. cit.*, hlm.



⁶⁸Sutedi, *op. cit.*, hlm.