

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB III

### TINJAUAN TEORITIS

#### A. Pengertian Kontrak

Hukum Kontrak (*contract of law*; bahasa Inggris) mengandung pengertian keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>7</sup>

Berdasarkan Ketentuan Umum Hukum Kontrak Belanda, pengertian kontrak adalah suatu perbuatan hukum, yang dibuat dengan formalitas yang memungkinkan, dan diijinkan oleh hukum yang berwenangan dibuat bersesuaian dan harus ada ungkapan niat dari satu atau dua pihak secara bersama-sama yang saling bergantung satu sama lain. Kontrak ini bertujuan untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak dan juga untuk pihak lain.

Kontrak merupakan golongan dari ‘perbuatan hukum’, perbuatan hukum yang dimaksud adalah suatu perbuatan yang menghasilkan akibat hukum dikarenakan adanya niat dari perbuatan satu orang atau lebih. Sehingga dapat dikatakan bahwa beberapa perbuatan hukum adalah kontrak.

Dalam pasal 1233 KUH Perdata menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikendaki oleh pihak – pihak yang terkait dalam perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh

---

<sup>7</sup>Salim. HS. *op cit.* h.20

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian atau kontrak membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1131 KUH Perdata.

Hukum kontrak adalah keseluruhan dari kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>8</sup>

Dari pernyataan tersebut diatas dapat diketahui, bahwa kontrak atau perjanjian merupakan hubungan antara seorang dengan orang lain bersepakat untuk melaksanakan sesuatu hal yang dapat menimbulkan akibat hukum. Disini dapat dipahami bahwa kontrak atau perjanjian, merupakan perbuatan hukum dimana dua pihak saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal, yang merupakan kewajiban bagi masing – masing pihak.

Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

<sup>8</sup>Salim. HS. *op cit*, h.47

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Persetujuan – persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan – persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikat baik.<sup>9</sup>

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, menghilangkan hubungan hukum. Disamping itu kontrak juga sebagai suatu perjanjian atau serangkaian perjanjian dimana hukum memberikan ganti rugi terhadap wanprestasi dari kontrak tersebut, dan oleh hukum, pelaksanaan dari kontrak tersebut dianggap merupakan suatu tugas yang harus dilaksanakan.<sup>10</sup> Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (pasal 1313), menyatakan bahwa suatu kontrak merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasanya juga disebut, bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.<sup>11</sup>

Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam buku ketiga kitab undang – undang hukum perdata dengan judul perikatan. Kata perikatan mempunyai pengertian yang luas dari kata perjanjian.

<sup>9</sup> Pustaka Mahardika, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), cet. ke-1, h.301

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT . Citra Aditya Bakti, 2002), cet. ke-1, h.9

<sup>11</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), cet. ke-8, h. 3

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sedangkan perjanjian dapat diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>12</sup>

Berdasarkan pengertian diatas dapat diartikan hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan sebab perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan selain undang – undang.

#### B. Asas-Asas Hukum Kontrak:

##### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 (1) KUH perdata “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pembatasan : Pasal 1337 KUH Perdata “Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang”.

##### 2. Asas Konsensualisme

Dalam pasal 1320 KUH Perdata, salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Inter Masa, 1992), cet. ke-18, h.1



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, untuk mengadakan kontrak para pihak harus cakap. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut sudah berumur 21 tahun keatas, namun sebaliknya seseorang dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun.
- c. Suatu hal tertentu, dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.
- d. Suatu sebab yang halal, maksudnya disini adalah bahwa kontrak ini tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>13</sup>

Dari syarat-syarat kontrak atau perjanjian tersebut dapat diketahui, bahwa segala sesuatunya yang diperjanjikan dalam suatu kontrak haruslah sesuatu yang jelas dan halnya tertentu. Sehingga dalam pelaksanaannya ada pedoman atau patokan agar tidak terjadi kesalahpahaman kedua belah pihak yang berjanji. Oleh karena itu segala sesuatunya harus diperhatikan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

3. Asas Pacta Sunt servada/Asas kepastian Hukum

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah mengikat/berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini memberikan kepastian hukum bagi mereka yang membuatnya.

<sup>13</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Pesada,2010), cet. ke-8, h.13

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 4. Asas Kepribadian

Menunjukkan personalia dalam suatu perjanjian. Pasal 1315 KUH Perdata “Dalam perjanjian pada umumnya hanya mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian” Pengecualian pada pasal 1317 KUH Perdata dan pasal 1318 KUH Perdata.

## 5. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontrak prestasi dari pihak debitur, perbuatan sukarela.

## 6. Asas Kebiasaan

Dalam pasal 1347 KUH Perdata Pasal 1339 KUH Perdata (kebiasaan Umum ) “Suatu persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Pasal 1347 KUH Perdata : (kebiasaan Setempat) “Hal-hal yang menurut kebiasaan diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukan didalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

## 7. Asas Itikad Baik

Yang diatur dalam Pasal 1388 (3) KUH Perdata : “Bahwa tiap orang dalam membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

## 8. Asas Kepercayaan

Yaitu, saling adanya kepercayaan para pihak yang melakukan perjanjian.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kemudian kontrak dapat di bagi dalam beberapa macam diantaranya:

#### 1. Kontrak Bersyarat

Kontrak yang digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan peristiwa tersebut belum tentu akan terjadi. Kontrak ini dapat dibagi atas dua yakni kontrak dengan syarat tangguh dan kontrak dengan syarat batal.

#### 2. Kontrak dengan Ketetapan Waktu

Beda halnya dengan kontrak bersyarat, kontrak dengan ketetapan waktu tidak menangguhkan terjadinya atau lahirnya kontrak, melainkan hanya menangguhkan pelaksanaan kontrak.

#### 3. Kontrak Mana Suka atau Alternatif

Kontrak semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang atau lebih yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian dari barang yang lainnya.<sup>14</sup>

### C. Syarat Sahnya Kontrak

#### 1. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis.

<sup>14</sup> Subekti, *op cit*, h. 19

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### 2. Kecakapan

Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan, harus dituangkan secara jelas mengenai jati diri para pihak.

#### 3. Suatu Hal Tertentu

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

#### 4. Sebab yang halal

Istilah kata halal yang dimaksud di sini bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>15</sup>

Adapun unsur-unsur kontrak antara lain adalah:

#### 1. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

<sup>15</sup> Subekti. *op cit*, h. 42



#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### 2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam kitab undang-undang hukum perdata bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

### 3. Unsur Aksidentalia

Unsur aksidentalia merupakan unsur yang nanti ada satu mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditur tanpa melalui pengadilan. Demikian pula oleh klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur esensial dalam kontrak tersebut.

Akibat hukum suatu kontrak pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk daripada akibat hukum suatu kontrak. Kemudian, hak dan kewajiban ini tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak, maksudnya kewajiban di pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitu pun sebaliknya, kewajiban di pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua. Begitu pun

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sebaliknya, kewajiban di pihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama. Dengan demikian, akibat hukum di sini tidak lain adalah pelaksanaan dari pada suatu kontrak itu sendiri.

Menurut pasal 1339 KUH Perdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

#### D. Wanprestasi

Wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*)
2. Karena kesalahan debitur, baik disengaja maupun lalai.

*Overmach* adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga- duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

*Overmacht* di bagi dua yaitu:

1. *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
2. *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengorbanan dari debitur.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Ahmadi Miru, *op cit.* h. 21

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat kelalaian.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering juga tidak dijanjikan dengan tepat, kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan, dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu, apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur.

Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.

Dari ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan apabila sudah ada somasi. Somasi itu semacam bentuk, seperti menurut Pasal 1238 KUH Perdata adalah:

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 1. Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-selambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru sita”

## 2. Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris

## 3. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.<sup>17</sup>

Suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang malalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan dan tertulis. Sebaiknya dilakukan secara tertulis guna mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut sampai berlanjut kepengadilan. Dalam keadaan tertentu somasi tidak terlalu dilakukan, apabila debitur telah mengakui kesalahannya.

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur dalam disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.

<sup>17</sup> Subekti, *op cit*, h. 39



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.<sup>18</sup>

Menurut Munir Fuady, praktek dari aplikasi ganti rugi akibat adanya wanprestasi dari suatu kontrak dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan, dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Ganti rugi saja.
2. Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi.
3. Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi.
4. Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi.
5. Pembatalan kontrak dengan ganti rugi.<sup>19</sup>

Akibat adanya wanprestasi ada 4 (empat), yaitu:

1. Perikatan tetap ada.

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur untuk pelaksanaan prestasi apabila ia terlambat memenuhi prestasi.

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada debitur.
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

<sup>18</sup> Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), cet. ke-3, h.15

<sup>19</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), cet. ke-1, h. 30

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.<sup>20</sup>

Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dapat juga disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*). Keadaan memaksa yaitu salah satu alasan pembenar untuk membebaskan seseorang dari kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244 dan Pasal 1445 KUH Perdata).

Menurut undang-undang ada tiga hal yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi.
- b. Ada sebab yang terletak diluar kesehatan debitur.
- c. Faktor penyebab itu tidak terduga sebelumnya dan tidak dapat di pertanggung jawabkan kepada debitur.

Pasal 1244 KUH Perdata berbunyi: “Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu, pun tidak dapat di pertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”<sup>21</sup>

#### **E. Pengertian Lelang**

Lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang

<sup>20</sup> Salim H.S, *op cit*, h. 4

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, *op cit*, h.13

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>22</sup> Selain itu, pasal I *Vendu Reglement* yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan :

“Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan untuk memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Rahmat Soemitro didalam bukunya, yang dikutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Selain itu, menurut Roell yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana

<sup>22</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers), cet. ke-1, h.239

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

Menurut Kepmenkeu nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan :

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Artinya, saat ini lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau lelang online.<sup>23</sup>

Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu :

- a) Pengumpulan para peminat.
- b) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, surat permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara Lelang kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan Lelang disertai dokumen persyaratan Lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Dalam hal Lelang dimaksud berupa Lelang Eksekusi Panitia

<sup>23</sup>Rachmadi usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta : Sinar Grafika,2016), cet. ke-1, h. 18



## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL. Penjual atau Pemilik Barang Lelang tersebut dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan Jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang.

Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara Lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.<sup>24</sup>

Dengan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan persyaratan lelang diatur sebagai berikut :

- a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh penjual dan peserta lelang. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang. Bilamana tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran.
- c. Dilaksanakan pada jam dan hari kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

---

<sup>24</sup>*Ibid*, h. 35

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan kepada Kantor Lelang, Balai Lelang, atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 20% dari nilai limit dan maksimal sama dengan nilai limit.
- e. Adanya harga nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
- f. Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang.
- g. Pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai atau cash maupun cek atau giro maksimal 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- h. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu<sup>25</sup> :

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *Staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *Staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.

---

<sup>25</sup>*Ibid*, h. 40

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Kriteria dari lelang proyek antara lain adalah<sup>26</sup>:

a. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

<sup>26</sup>*Ibid*, h.52

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Lelang Non-Eksekusi Sukarela<sup>27</sup>

## 1. Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

## 2. Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui kantor lelang. Dalam penjelasan pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada persero dan persero terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku.

Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

---

<sup>27</sup>*Ibid*, h.38



## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Lelang *Online*

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). Aplikasi Lelang Online dapat dibuka pada alamat domain <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.co.id> dengan tata cara sebagai berikut<sup>28</sup>:

1. Peserta lelang harus *sign in* (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau *sign up* ( bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain tersebut untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa data yang harus dilengkapi dalam proses registrasi tersebutsehingga email yang didaftarkan harus valid.
2. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
3. Setelah aktif, peserta lelang memilih jenis objek lelang pada katalog yang tersedia.
4. Setelah memastikan jenis objek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk mendaftarkan nomor identitas KTP dan NPWP serta mengunggah *softcopy* nya, dan juga mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang.
5. Peserta lelang akan memperoleh nomor rekening sebagai sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. Nomor rekening dapat dilihat

---

<sup>28</sup>*Ibid*, h. 38-39

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- dalam menu “status Lelang” pada Aplikasi Lelang Online sesuai username masing-masing.
6. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah atau nominal yang telah disaratkan penjual dan paling lambat 1 hari sebelum pelaksanaan lelang.
  7. Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor rekening masing-masing peserta lelang dan dapat dilakukan melalui berbagai jalur seperti ATM, sms-banking, i-banking, dan teller bank.
  8. Setelah uang jaminan diterima direkening penampungan penjual dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenai sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang akan digunakan untuk menawar objek lelang yang dikirimkan ke email masing-masing.
  9. Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “tawar(bid)” dalam menu “status lelang” pada Aplikasi Lelang Online. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas waktu penawaran ditutup.
  10. Setelah penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh Aplikasi Lelang Online dan dapat dilihat oleh peserta lelang pada . Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupun peserta lelang) akan mendapatkan informasi melalui email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.
  11. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang dilakukan saat itu juga. Setiap pelunasan

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dan pengembalian uang jaminan di tujukan ke nomor rekening masing-masing.<sup>29</sup>

Dalam hal Balai Lelang yang bertindak sebagai penjual, maka syarat dan ketentuan ditentukan oleh Balai Lelang tersebut yang dapat dilihat di *website* masing-masing Balai Lelang. Sedangkan untuk prosedur ataupun tatacara pelaksanaannya sama seperti tata cara pelaksanaan lelang *online* oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dan untuk barang yang berada diluar kedudukan pembeli lelang maka pengirimannya dilakukan sesuai permintaan pembeli dimana seuruh biaya ditanggung oleh pembeli.<sup>30</sup>

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat didalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada penjual/pemilik barang, peserta lelang, dan pejabat lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non-Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut.

## F. Perusahaan

Perusahaan adalah setiap bentuk badan usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus-menerus didirikan, bekerja, serta berkedudukan dalam wilayah negara Indonesia dengan tujuan memperoleh keuntungan/laba.

<sup>29</sup>*Ibid*, hal. 29

<sup>30</sup>*Ibid*, hal. 78-79

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pengertian di atas menggambarkan ada dua unsur pokok yang terkandung dalam suatu perusahaan, yaitu:

1. Bentuk badan usaha yang menjalankan setiap jenis usaha, baik berupa suatu persekutuan atau badan usaha yang didirikan, bekerja, dan berkedudukan di Indonesia.
2. Jenis usaha yang berupa kegiatan dalam bidang perekonomian, yang dijalankan secara terus-menerus untuk mencari keuntungan.<sup>31</sup>

Suatu perusahaan harus mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Badan Usaha

Badan usaha maksudnya adalah suatu lembaga atau perkumpulan/persekutuan yang menjalankan usaha dalam bentuk hukum tertentu seperti perusahaan dagang, firma, persekutuan komanditer, perseroan terbatas, koperasi, dan lain-lain. Bentuk-bentuk hukum dari badan usaha ini dapat dilihat dari akta pendiriannya yang dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.

2. Kegiatan dalam Bidang Perekonomian

Kegiatan atau usaha dalam bidang perekonomian dapat dibedakan dalam tiga bidang, yaitu sebagai berikut<sup>32</sup>:

- a. Usaha dalam arti kegiatan perdagangan, yaitu keseluruhan kegiatan jual beli yang dilakukan oleh orang-orang atau badan-badan baik di dalam maupun di luar negeri ataupun antar negara untuk tujuan

<sup>31</sup>Zaeni Asyhadie dan Budi Sutrisno, *Hukum Perusahaan dan Kepailitan*, (Jakarta: Erlangga, 2012), cet. ke-1, h.10

<sup>32</sup>*Ibid* h. 27



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memperoleh keuntungan. Contoh kegiatan ini adalah menjadi diler, agen, grosir, toko, dan sebagainya.

- b. Usaha dalam arti kegiatan industri, yaitu kegiatan memproduksi atau menghasilkan barang atau jasa yang nilainya lebih berguna dari asalnya. Contoh kegiatan ini adalah industri pertanian, perkebunan, pertambangan, pabrik semen, pakaian, dan sebagainya.
  - c. Usaha dalam arti kegiatan melaksanakan jasa-jasa, yaitu kegiatan yang melaksanakan atau menyediakan jasa-jasa, yang dilakukan baik oleh perorangan maupun suatu badan. Contoh kegiatan ini adalah melakukan kegiatan untuk jasa perhotelan, konsultan, asuransi, pariwisata, pengacara/akuntan dan sebagainya.
3. Kegiatan dalam bidang perekonomian tersebut harus dilakukan secara terus-menerus, tidak insidental, dan merupakan pekerjaan sehari-hari untuk mendapatkan penghasilan dengan menghitung rugi/laba.
  4. Secara Terang-terangan (karena berhubungan dengan pihak ketiga)  
Secara terang-terangan maksudnya adalah terbuka untuk umum, diketahui oleh semua orang, bebas berhubungan dengan pihak lain, diakui dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Secara terang-terangan itu dapat dilihat dari izin usaha dan izin tempat usahanya, serta surat keterangan pendaftaran perusahaan tersebut. izin-izin dan surat keterangan dibuat oleh pejabat yang berwenang.
  5. Mengadakan Perjanjian Perdagangan  
Mengadakan perjanjian perdagangan maksudnya adalah mengadakan perjanjian jual-beli, serta mengadakan produksi barang dan

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

jasa untuk dijual kepada pihak ketiga yang biasanya disebut dengan konsumen.

#### 6. Harus Bermaksud Memperoleh Laba

Kegiatan perdagangan itu dilakukan untuk memperoleh penghasilan, keuntungan/laba. Penghasilan, keuntungan/laba ini menunjukkan adanya nilai lebih yang diperoleh dari modal yang dipergunakan. Dengan demikian, setiap kegiatan perdagangan harus disertai dengan sejumlah modal, yang dengan modalnya ini harus diusahakan untuk mendapat keuntungan atau laba.

#### 7. Melakukan pembukuan

Pembukuan maksudnya adalah catatan yang berisikan hak dan kewajiban pihak yang melakukan kegiatan perekonomian. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1997 Tentang Dokumen Perusahaan menentukan bahwa perusahaan diwajibkan untuk membuat catatan. Catatan ini terdiri dari neraca tahunan, perhitungan rugi-laba tahunan, rekening, jurnal transaksi harian, dan catatan lain yang berkaitan dengan kegiatan perekonomian yang dilakukan.<sup>33</sup>

Unsur-unsur perusahaan sebagaimana dikemukakan di atas, dapat dirumuskan bahwa suatu perusahaan adalah setiap badan usaha yang menjalankan kegiatan dalam bidang perekonomian secara terus-menerus, bersifat tetap, dan terang-terangan dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba yang dibuktikan dengan pembukuan.

---

<sup>33</sup>*Ibid*, h.11

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 5. Pengertian Pengadaan Barang dan Jasa

Pekerjaan pengadaan barang adalah pekerjaan pembelian barang untuk keperluan instansi, dengan jenis barang tertentu dan harga yang bersaing. Sejumlah dana dengan besaran tertentu akan dianggarkan pemerintah untuk menambah jumlah peralatan dan perlengkapan, agar kinerja pemerintah dapat meningkat. Sedangkan pekerjaan jasa pemborongan konstruksi adalah seluruh pekerjaan yang berhubungan dengan pelaksanaan konstruksi bangunan atau pembuatan wujud fisik lainnya.

Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang Pengadaan Barang dan Jasa yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2015 menjelaskan, bahwa pengadaan Barang dan Jasa adalah : “Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang selanjutnya disebut dengan Pengadaan Barang/Jasa adalah kegiatan untuk memperoleh Barang/Jasa oleh Kementerian/Lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah/ Institusi yang prosesnya dimulai dari perencanaan kebutuhan sampai diselesaikannya seluruh kegiatan untuk memperoleh Barang/Jasa.”

Pekerjaan Pengadaan Barang dan Jasa untuk memperoleh pengadaan Barang dan jasa dari instansi pemerintah juga dapat tertuang dalam sebuah perjanjian yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi yang melakukannya. Yang apabila di langgar dapat menimbulkan sanksi bagi yang melanggarnya. Pernyataan tersebut dapat di jelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2015, di dalam Pasal 93 ayat 2 huruf d peraturan Presiden tentang perbuatan atau tindakan penyedia Barang dan Jasa yang akan dikenakan sanksi adalah

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pemutusan kontrak secara sepihak yang sudah disepakati dengan alasan atau faktor-faktor yang tidak dapat di pertanggung jawabkan.<sup>34</sup>

Dalam hal pemutusan Kontrak dilakukan karena kesalahan Penyedia

Barang/Jasa:

- a. Jaminan Pelaksanaan dicairkan
- b. Sisa Uang Muka harus dilunasi oleh Penyedia Barang/Jasa atau Jaminan Uang Muka dicairkan
- c. Penyedia Barang/Jasa membayar denda keterlambatan
- d. Penyedia Barang/Jasa dimasukkan dalam Daftar Hitam.

Pengadaan barang dan jasa tidak hanya diatur dalam satu peraturan saja. Hal ini karena pengadaan barang dan jasa merupakan proses yang panjang, dari proses perencanaan penganggaran, proses pengelolaan anggaran, proses pengadaan barang dengan anggaran yang sudah direncanakan, dan pertanggungjawaban hasil dari pengadaan barang dan jasa secara administrasi dan teknis.

Peraturan yang mengatur mengenai pelaksanaan pengadaan barang dan jasa, terdiri dari:<sup>35</sup>

1. Peraturan Jasa Konstruksi

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang

<sup>34</sup>Albert Ryan, *Pengadaan Barang dan Jasa*, (Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2011), cet. ke- I, h.12

<sup>35</sup>*Ibid*, hal. 20



## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, merupakan peraturan jasa konstruksi yang mendasari proses pengadaan barang dan jasa.

2. Peraturan Perbendaharaan Negara

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 mengenai Perbendaharaan Negara menjelaskan bahwa penyelenggaraan keuangan negara dilakukan secara terbuka dan bertanggungjawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

3. Peraturan Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 mengenai Pengelolaan Barang Milik Daerah menjelaskan bahwa, pengelolaan barang milik daerah dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain, perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan dan sebagainya.

4. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010

Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010, merupakan penyempurnaan dari Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003. Menurut Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010, pengadaan barang dan jasa pemerintah adalah kegiatan untuk memperoleh barang/jasa oleh kementerian/lembaga/ satuan kerja perangkat daerah, yang prosesnya dimulai dari perencanaan kebutuhan sampai diselesaikannya seluruh kegiatan untuk memperoleh barang/jasa.<sup>36</sup>

Setiap badan hukum di Republik Indonesia berhak mengikuti proses pengadaan barang dan jasa. Ada beberapa syarat yang wajib dipenuhi oleh

---

<sup>36</sup>*Ibid.*h. 23

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

peserta pengadaan barang dan jasa. Syarat dasar adalah izin usaha peserta harus resmi. Sementara syarat-syarat administratif yang wajib dipenuhi, dan menjadi penilaian administratif panitia pengadaan barang dan jasa, adalah sebagai berikut:

1. Izin Gangguan

Izin gangguan merupakan izin yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah tingkat kabupaten atau kota. Pada prinsipnya, syarat administratif yang satu ini memuat izin dari warga masyarakat sekitar.

2. Dokumen Pajak

NPWP pada dasarnya adalah nomor yang diberikan kepada wajib pajak perseorangan dan badan sebagai identitas untuk melakukan kewajiban pelaporan dan pembayaran pajak.

3. Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi

Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi, merupakan surat izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, yang direkomendasikan oleh lembaga pengawas jasa konstruksi daerah dan pusat.

4. Surat Izin Usaha Perdagangan

Surat Izin Usaha Perdagangan, merupakan surat izin usaha resmi yang dikeluarkan Pemerintah Kabupaten/Kota. Kepemilikan SIUP diharuskan bagi badan usaha sekecil apa pun, agar badan usaha tidak mendapatkan masalah dan terlegitimasi oleh pemerintah dalam melakukan hubungan dengan pihak tertentu.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### 5. Tanda Daftar Perusahaan

Adanya daftar perusahaan bagi pemerintah sangat penting, karena memudahkan jika sewaktu-waktu akan mengikuti secara seksama bagaimana sebenarnya keadaan dan perkembangan dunia usaha di wilayah Negara Republik Indonesia secara menyeluruh.

#### 6. Persyaratan Berupa Keanggotaan Asosiasi Perusahaan

Setiap badan usaha harus tergabung dalam asosiasi yang terakreditasi. Beberapa asosiasi yang terakreditasi oleh Kadin adalah INKINDO, Gapensi, dan AKLI.

#### 7. Persyaratan Tenaga Ahli/Sertifikasi Keahlian

Beberapa perusahaan yang bergerak di bidang konsultasi tentu memerlukan tenaga ahli dalam pelaksanaan pekerjaannya. Tenaga ahli tersebut dinilai berdasarkan sertifikat keahlian yang dikeluarkan oleh asosiasi keahlian tertentu.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup>*Ibid* hal. 25