

**PERLINDUNGAN HUKUM PENYELENGGARA LELANG NON
EKSEKUSI SUKARELA SECARA ONLINE TERHADAP WANPRESTASI
YANG DILAKUKAN OLEH PEMENANG LELANG
(Studi di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly,
S.H., M.Kn dan Balai Lelang IBID Surabaya)**



SKRIPSI

**Skripsi ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan Oleh :

**MUHAMMAD LABIB MUCHLAS
NPM. 20071010265**

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
SURABAYA**

2024

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI


**"PERLINDUNGAN HUKUM PENYELENGGARA LELANG NON
EKSEKUSI SUKARELA SECARA ONLINE TERHADAP WANPRESTASI
YANG DILAKUKAN OLEH PEMENANG LELANG**

**(Studi di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly,
S.H., M.Kn dan Balai Lelang IBID Surabaya)"**

Pencelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,

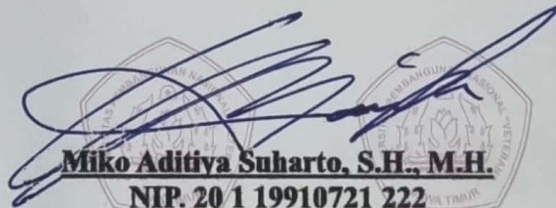
pada hari Rabu, tanggal 5 Juni 2024

Penyusun,



Muhammad Labib Muchlas
NPM. 20071010265

Menyetujui
Dosen Pembimbing,



Miko Aditya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 20 1 19910721 222

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum,



Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2003

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**“PERLINDUNGAN HUKUM PENYELENGGARA LELANG NON
EKSEKUSI SUKARELA SECARA ONLINE TERHADAP WANPRESTASI
YANG DILAKUKAN OLEH PEMENANG LELANG
(Studi di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arty,
S.H., M.Kn dan Balai Lelang IBID Surabaya)”**
Penyusun,

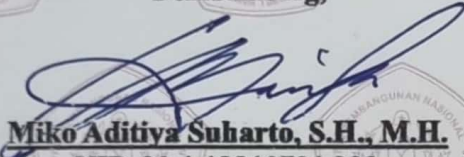
Muhammad Labib Muchlas

NPM. 20071010265

Skripsi ini telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Skripsi Program Studi
Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa
Timur, pada hari Selasa, tanggal 16 Juli 2024

Pembimbing,

**Dewan Penguji:
Ketua,**

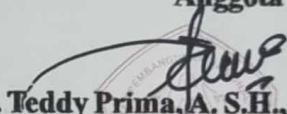

Miko Aditiya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 20 1 19910721 222

1.


Eko Wahyudi, S.H., M.H.
NPT. 3 7808 07 0222

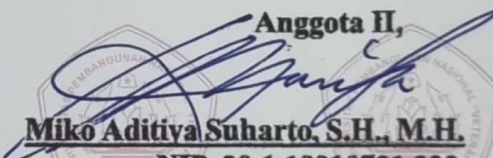
Anggota I,

2.


**Dr. Teddy Prima, A. S.H., S.Sos.,
M.Kn., M.H., CLA.**
NPT. 17 1 19910405 045

Anggota II,

3.


Miko Aditiya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 20 1 19910721 222

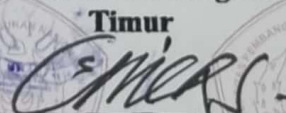
Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,


Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2003

Mengesahkan,

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa
Timur**


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

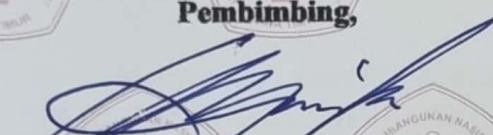
**“PERLINDUNGAN HUKUM PENYELENGGARA LELANG NON
EKSEKUSI SUKARELA SECARA ONLINE TERHADAP WANPRESTASI
YANG DILAKUKAN OLEH PEMENANG LELANG
(Studi di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly,
S.H., M.Kn dan Balai Lelang IBID Surabaya)”
Penyusun,**

**Muhammad Labib Muchlas
NPM. 20071010265**

Skrripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi Program Studi
Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa
Timur, pada hari Selasa, tanggal 16 Juli 2024

Pembimbing,

**Dewan Penguji:
Ketua,**

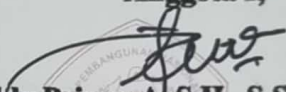

**Miko Aditya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 20 1 19910721 222**

1.


**Eko Wahyudi, S.H., M.H.
NPT. 3 7808 07 0222**


Anggota I,

2.


**Dr. Teddy Prima, A. S.H., S.Sos.,
M.Kn., M.H., CIA.
NPT. 17 1 19910405 045**

Anggota II,

3.


**Miko Aditya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 20 1 19910721 222**

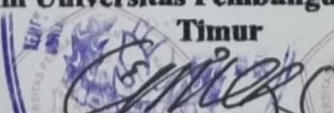
Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,


**Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2003**

Mengesahkan,

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa
Timur**


**Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001**

PERNYATAAN OROGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Labib Muchlas
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 22 Mei 2002
NPM : 20071010265
Bidang/Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Villa Kalijudan Indah Blok W12 A-14, Kel. Kalijudan,
Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya.

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan judul, **“PERLINDUNGAN HUKUM PENYELENGGARA LELANG NON EKSEKUSI SUKARELA SECARA ONLINE TERHADAP WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PEMENANG LELANG (Studi di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan Balai Lelang IBID Surabaya)”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penyusunan sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 14 Juni 2024

Penulis



(Muhammad Labib Muchlas)

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT karena telah melimpahkan rahmat sekaligus karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM PENYELENGGARA LELANG NON EKSEKUSI SUKARELA SECARA ONLINE TERHADAP WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PEMENANG LELANG (Studi di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan Balai Lelang IBID Surabaya)”. Skripsi ini dipergunakan untuk pemenuhan syarat lulus pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Di samping itu, Skripsi ini harapannya dapat menjadi bekal mengenai segala hal terkait disiplin ilmu sebelum penelitian diadakan dalam rangka penulisan skripsi nantinya.

Terselesainya Skripsi ini ialah atas bantuan bimbingan sekaligus belajar dari pihak-pihak. Pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Miko Aditya Suharto, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing penulis dalam melakukan pembuatan proposal skripsi pada awal bimbingan hingga selesai.

7. Orang tua yang selalu mendoakan sekaligus memberikan dukungan aspek moril dan memberi restu dalam segala proses penulisan skripsi hingga bisa terselesaikannya skripsi ini.
8. Teman-teman satu bimbingan dengan penulis, serta teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur Angkatan 2020 yang menjadi teman seperjuangan selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Sempurna hanya melekat pada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulis sadar bahwa skripsi ini tidaklah sempurna. Saran sekaligus kritik yang membangun, akan penulis terima dengan baik.

Demikian, semoga skripsi ini bermanfaat untuk seluruh pihak yang berkepentingan dan semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan terhadap seluruh pihak yang memberikan bantuan kepada penulis.

Surabaya, Mei 2024

Penulis

INTISARI

Nama : Muhammad Labib Muchlas
NPM : 20071010265
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 22 Mei 2002
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum
Judul Skripsi : “PERLINDUNGAN HUKUM PENYELENGGARA
LELANG NON EKSEKUSI SUKARELA SECARA
ONLINE TERHADAP WANPRESTASI YANG
DILAKUKAN OLEH PEMENANG LELANG (Studi di
Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR.
Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan Balai
Lelang IBID Surabaya)”

ABSTRAK

Permasalahan pada penelitian ini adalah tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang. Pada Pasal 1 ayat 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa pembeli wajib membayar objek lelang yang dimenangkan dalam pelaksanaan lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Tujuan penelitian ini untuk memahami permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan Balai lelang IBID Surabaya. Serta untuk memahami perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan wanprestasi. Jenis penelitian adalah yuridis-empiris dengan sifat penelitian deskriptif kualitatif. Menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*casse study*). Bahan hukum bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Prosedur pengumpulan bahan hukum yang observasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Hasil penelitian didapati bahwa terdapat dua perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang yakni preventif dan represif. Untuk preventif yaitu mengadakan open house dan penjual wajib menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Untuk represif uang jaminan milik peserta lelang yang melakukan wanprestasi tidak dikembalikan dan tidak diperbolehkan mengikuti lelang kembali selama 6 (enam) bulan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Lelang

ABSTRACT

The problem in this study is the default committed by the auction winner. Article 1 paragraph 29 of the Minister of Finance Regulation Number 213 / PMK.06 / 2020 concerning Guidelines for the Implementation of Auctions explains that the buyer is obliged to pay the auction object won in the auction no later than 5 (five) working days after the auction. The purpose of this study is to understand the problems that occur in the implementation of voluntary non-execution auctions at the Office of Notary / PPAT / Auction Officer Class II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn and IBID Surabaya auction hall. As well as to understand the legal protection for auction organizers against auction winners who make defaults. The type of research is juridical-empirical with descriptive qualitative research. Using a statute approach and case study approach. Legal materials are sourced from primary legal materials, secondary legal materials, and non-legal materials. Procedures for collecting legal materials are observation, interviews, and literature studies. The results of the study found that there are two legal protections for auction organizers against defaults made by auction winners, namely preventive and repressive. For prevention, namely holding an open house and the seller is required to submit a Land Registration Certificate (SKPT). For repressive, the security deposit belonging to the auction participant who made a default was not returned and was not allowed to participate in the auction again for 6 (six) months.

Keywords: Legal Protection, Default, Auction

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL PENELITIAN.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN OROGINALITAS	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Keaslian Penelitian	7
1.6 Metode Penelitian	9

1.6.1	Jenis dan sifat Penelitian	9
1.6.2	Pendekatan	9
1.6.3	Bahan Hukum	10
1.6.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	13
1.6.5	Analisis Bahan Hukum	14
1.6.6	Sistematika Penulisan	15
1.6.7	Jadwal Penelitian.....	18
1.7	Tinjauan Pustaka.....	18
1.7.1	Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	18
1.7.1.1	Pengertian Perlindungan Hukum.....	18
1.7.1.2	Bentuk Perlindungan Hukum	22
1.7.2	Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	23
1.7.2.1	Pengertian Lelang.....	23
1.7.2.2	Dasar Hukum Lelang.....	26
1.7.2.3	Asas-Asas Lelang	27
1.7.2.4	Jenis-Jenis Lelang.....	35
1.7.2.5	Risalah Lelang.....	47
1.7.2.6	Pihak yang Terlibat dalam Pelaksanaan Lelang	51
1.7.3	Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	72
1.7.3.1	Pengertian Wanprestasi.....	72

1.7.3.2	Alasan Wanprestasi dan Dasar Hukum Wanprestasi	75
1.7.3.3	Bentuk Wanprestasi	77
1.7.3.4	Akibat Wanprestasi.....	79
BAB II	PERMASALAHAN HUKUM YANG TERIDENTIFIKASI PADA PELAKSANAAN LELANG NON EKSEKUSI SUKARELA DI KANTOR NOTARIS/PPAT/PEJABAT LELANG KELAS II DR. HR. IBNU ARLY, S.H., M.KN DAN BALAI LELANG IBID SURABAYA.....	82
2.1	Hubungan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan balai lelang IBID Surabaya	82
2.2	Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn.....	84
2.3	Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di balai lelang IBID Surabaya	90
BAB III	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYELENGGARA LELANG TERHADAP WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PEMENANG LELANG	95
3.1	Perlindungan hukum secara preventif bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi	95

3.2	Perlindungan hukum secara represif bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi	98
3.3	Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di non eksekusi sukarela di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn. dan balai lelang IBID Surabaya	102
BAB IV PENUTUP		105
4.1	Kesimpulan.....	105
4.2	Saran	106

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Persamaan sekaligus perbedaan penelitian yang telah dilakukan.....	8
Tabel 1.2 Jadwal Penelitian	18

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi

Lampiran 2 : Formulir Persetujuan Judul Skripsi

Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 4 : Transkrip Sementara

Lampiran 5 : Kartu Rencana Studi Semester 8

Lampiran 6 : Sertifikat *English Proficiency Test* (EPT)

Lampiran 7 : Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM

Lampiran 8 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi

Lampiran 9 : Lembar Plagiarisme Skripsi

Lampiran 10 : Lembar Plagiarisme Jurnal

Lampiran 11 : *Letter of Acceptance* (LoA) Artikel Jurnal

Lampiran 12 : Bukti Pendaftaran Ujian Lesan

Lampiran 13 : Bukti Pembayaran UKT Semester 8

Lampiran 14 : Bukti Wawancara

Lampiran 15 : Akta Risalah Lelang

Lampiran 16: Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 1

Lampiran 17 : Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 2

Lampiran 18 : Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 3