

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu bentuk kegiatan jual beli yang dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli melalui lelang. Lelang ada di Indonesia pada tahun 1908, Pada saat itu peraturan lelang yang pertama kali dibuat dinamakan *Vendu Reglement* yang diundangkan dalam Staatsblad Nomor 189. Dalam Pasal 1 Peraturan Lelang Staatsblad 1908 Nomor 189 (*Vendu Reglement*) menjelaskan lelang adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan para peminat atau peserta lelang.

Jenis lelang yang paling umum adalah lelang non eksekusi sukarela, lelang ini digunakan untuk melelang barang pribadi, individu, badan hukum, dan badan usaha secara sukarela. Mekanisme pelaksanaan lelang telah dipermudah khususnya pada bagian media. Pada masa sekarang lelang bukan sekedar penjualan benda/barang yang dapat diakses masyarakat secara langsung, namun dapat diakses secara tak langsung yaitu secara *online*.¹ Dengan adanya lelang secara *online* peserta lelang dapat berpartisipasi dari mana saja tanpa perlu bertemu secara langsung. Dalam pelaksanaan lelang *online*, peserta lelang dapat mengakses *website* balai lelang untuk mencari barang yang diinginkan. Apabila peserta lelang telah

¹ Begiyama Fahmi Zaki, (2016). *Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*, Fiat Justicia Journal of Law, 2(10), h. 375.

menemukan barang yang diinginkan, peserta lelang harus melakukan pendaftaran sesuai dengan peraturan yang tercantum pada *website* Balai lelang elektronik tersebut.²

Mekanisme lelang *online* terdiri dari penawaran dan penerimaan sama dengan lelang konvensional, karena dalam lelang sebelum adanya kesepakatan selalu diawali dengan adanya penawaran oleh salah satu pihak dan penerimaan oleh pihak lain.³ Dalam pelaksanaan lelang *online* para pihak tidak bertatap muka secara langsung, sehingga perlu adanya kejujuran, itikad baik serta peraturan yang dapat menjamin kegiatan lelang *online* berjalan dengan baik. Selain memberikan keuntungan, lelang secara *online* juga berpotensi membawa kerugian bagi penyelenggara lelang dan pemilik barang. Kerugian yang dimaksud adalah tindakan wanprestasi atas objek lelang yang dilakukan oleh pemenang lelang.

Tindakan wanprestasi pada objek lelang terjadi pada pelaksanaan lelang *online* berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor 036/10/PLII.5/2023 yang dibuat oleh Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn lelang ini dilaksanakan di GRHA ORENZ Jl. Wonorejo Timur No. 99 Surabaya, secara *online* melalui internet dengan penawaran terbuka (*open bidding*) pada hari Rabu, 16 Agustus 2023 pukul 13.00 WIB. Objek lelang dalam lelang ini berupa aset kendaraan bermotor sebanyak 166 (seratus enam puluh enam) unit dan 1 (satu) unit LCD

² Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika*, Cetakan I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 316.

³ *Ibid*, h. 228.

PROJECTOR INFOCUS milik PT. Serasi Mitra Mobil. Sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor 278/Sko-ADM/IBID/VI/2023 tertanggal 26 Juni 2023 pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan saudara Benhard Humisar selaku Head Of Nation Operation PT. Balai Lelang Serasi yang dalam hal ini bertindak atas nama PT. Balai Lelang Serasi sebagai penjual. Untuk memenuhi dan melaksanakan penjualan secara lelang berdasarkan Surat Kuasa dari Naga Sujady selaku Presiden Direktur PT. Serasi Mitra Mobil tertanggal 24 Maret 2022. Dalam lelang tersebut jumlah barang lelang yang laku terjual sebanyak 32 (tiga puluh dua) unit dengan total harga Rp. 3.205.700.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh tujuh ratus ribu rupiah). Sedangkan jumlah barang lelang yang tidak ada penawaran atau ditahan sebanyak 135 (seratus tiga puluh lima) unit dengan total harga Rp.8.697.000.000,- (delapan milyar enam ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah).

Pada pelaksanaan lelang ini terjadi wanprestasi objek lelang berupa 1 (satu) unit kendaraan roda empat merek DAIHATSU GRAN MAX PU 1.5, Jenis/Model: Mobil Barang/Pick Up, Tahun 2022. Warna: Hitam, Isi Silinder 1496 cc, Bahan Bakar : Bensin, Nomor Mesin: 2NRG887680, Nomor Rangka: MHKP3FA1JNK003296, Nomor Polisi: S 8443 WN, sebagaimana tercantum dalam STNK: 05894699.F, BPKB : S-06478744, tercatat atas nama Asyari Anwar. Objek lelang ini harga dasarnya sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan dimenangkan oleh Dadanglukmanuddin. SE dengan harga terbentuk awal sebesar Rp.

97.500.000,- (sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Sehingga sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seharusnya Dadanglukmanuddin. SE sebagai pemenang lelang berkewajiban untuk membayarkan sejumlah uang yang telah ditetapkan pada lelang berlangsung dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Namun Dadanglukmanuddin. SE melakukan wanprestasi dengan tidak membayar sejumlah uang tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan. Sehingga balai lelang dan pemilik barang dirugikan atas wanprestasi tersebut.

Tindakan wanprestasi atas objek lelang dapat merugikan pejabat lelang, pemilik barang lelang, dan bahkan calon pembeli lelang lain tentu saja menjadi pihak yang dirugikan baik dari segi waktu dan materi apabila pembeli lelang wanprestasi. Karena, ketika objek lelang gagal terjual maka akan dilelang kembali pada lelang berikutnya. Hal tersebut akan membuang waktu dan biaya yang tidak sedikit, agar pelelangan ulang atas objek lelang wanprestasi tersebut dapat terselenggara. Tindakan wanprestasi seharusnya tidak terjadi jika penyebab pemenang lelang melakukan wanprestasi dapat diketahui dan ditemukan jalan keluar yang terbaik atau jika pemenang lelang wanprestasi mendapat sanksi yang lebih tegas.

Dari latar belakang tersebut penulis tertarik untuk mengangkat 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)”.
S.H., M.Kn dan Balai Lelang IBID Surabaya)”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa saja 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?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang?

1.3 Tujuan Penelitian

1. 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.
2. Untuk memahami perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan wanprestasi.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini dilakukan tentunya dapat memberikan suatu wawasan untuk penulis dan masyarakat adanya pengaturan perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang non

eksekusi sukarela secara *online* dari wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang.

- b. Dapat memberikan bahan referensi bagi pembaca dan juga memberikan gambaran dan/atau referensi guna penelitian terkait selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

1. Bagi Akademisi

Penelitian ini dilakukan untuk memperluas keilmuan, wawasan, kemampuan, pengalaman, serta kesadaran untuk mengkaji peran hukum khususnya perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang non eksekusi sukarela secara *online* dari wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang.

2. Bagi Penyelenggara Lelang

Hasil penelitian diharapkan dapat membantu penyelenggara lelang non eksekusi sukarela secara *online* dalam mengatasi wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang.

3. Bagi Peserta lelang

Dapat memberikan pengetahuan dan informasi kepada peserta lelang dibidang hukum mengenai perlindungan bagi penyelenggara lelang non eksekusi

sukarela secara *online* dari wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini sebelumnya tidak pernah dilakukan, namun ditemui beberapa penelitian terkait pelanggaran kontrak berlangganan air oleh konsumen, akan dijelaskan pada Tabel 1:

No	IDENTITAS	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1	Muhammad Almas Hydayat, 2019, " <i>Tanggung Jawab Hukum Pemenang Atas Pembatalan Sepihak Dalam Transaksi Lelang Secara Elektronik</i> ". (Skripsi) ⁴	Pada penelitian ini juga membahas akibat hukum atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang.	Pada penelitian terdahulu tidak membahas permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan lelang <i>online</i> , sedangkan penelitian ini membahas hal tersebut.
2	Namira Putri Riyani, 2022, " <i>Perlindungan</i>	Penelitian ini juga membahas upaya penyelesaian	Pada penelitian terdahulu membahas pelaksanaan lelang

⁴ Muhammad Almas Hydayat, "*Tanggung Jawab Hukum Pemenang Atas Pembatalan Sepihak Dalam Transaksi Lelang Secara Elektronik*", Skripsi 2019, Universitas Jember.

	<i>Konsumen Dalam Transaksi Lelang Online Melalui Media Instagram”</i> . (Skripsi) ⁵	wanprestasi yang terjadi dalam transaksi lelang online.	online melalui media sosial Instagram, sedangkan penelitian ini membahas pelaksanaan lelang online melalui website milik Balai Lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang kelas II.
3	Muhammad Afif Bobby Wijaya, Edith Ratna <i>“Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang”</i> . (Jurnal) ⁶	Penelitian ini juga membahas sanksi yang diberikan kepada pemenang lelang yang ketika tidak melunasi barang lelang yang dimenangkannya.	Pada penelitian terdahulu tidak membahas upaya perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang.

Tabel 1.1 Persamaan sekaligus perbedaan penelitian yang telah dilakukan

⁵ Namira Putri Riyani, “*Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Lelang Online Melalui Media Instagram*”, Skripsi 2022, Universitas Lampung.

⁶ Muhammad Afif Bobby Wijaya dan Edith Ratna, “*Akibat Hukum Pemenang Lelang Dan Kesalahan Membuat Akta Risalah Lelang*”, *Notarius*, No. 1 April 2022, h. 557.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian jenis tersebut merupakan penelitian studi lapangan, dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang terjadi di kehidupan masyarakat.⁷ Tujuan menggunakan metode empiris pada penelitian ini ialah untuk menganalisis suatu permasalahan dilapangan sehingga dapat mengumpulkan dan menghasilkan data deskriptif secara tertulis maupun lisan.

Sifat penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Sifat penelitian deskriptif kualitatif menggunakan data tertulis maupun lisan dari pihak yang memiliki informasi terkait suatu penelitian yang diteliti. Sifat penelitian deskriptif kualitatif ini dilakukan untuk menjelaskan dan menganalisis fenomena individu atau kelompok, peristiwa, dinamika sosial, sikap, keyakinan, dan persepsi.⁸

1.6.2 Pendekatan

Melalui penelitian yuridis empiris, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*casse study*). Pendekatan perundang-undangan

⁷ Hasnati, *Sosiologi Hukum: Bekerjanya Hukum di Tengah Masyarakat*, Absolute Media, Yogyakarta, 2021, h. 112.

⁸ Qotrun, "Penelitian Kualitatif: Pengertian, Ciri-Ciri, Tujuan, Jenis, dan Prosedurnya", <https://www.gramedia.com/literasi/penelitian-kualitatif/> diakses pada 21 Mei 2024.

(statute approach) adalah pendekatan dengan menelaah terkait peraturan, perundang-undangan dan sebuah kebijakan terkait isu hukum sedang ditangani serta diteliti oleh penulis.⁹ Sedangkan pendekatan kasus (*case study*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah suatu permasalahan yang terjadi di lingkup masyarakat.¹⁰

Dengan demikian, penulis dapat menganalisis dan mengidentifikasi perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang non eksekusi sukarela yang dirugikan akibat wanprestasi pemenang lelang serta menganalisis sanksi bagi pemenang lelang yang wanprestasi, dan mengkaji efektivitas sanksi yang diberlakukan oleh penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi.

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum pada penelitian yang berjenis yuridis empiris pada dasarnya yaitu bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.¹¹ Penjelasannya sebagai berikut:

1. Bahan hukum Primer

⁹ Marzuki, M, P. 2017. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. h. 38.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Sulaiman Tripa, *Diskursus Metode dalam Penelitian Hukum*, Cetakan I, Bandar Publishing, Aceh, 2019, h. 171.

Bahan hukum primer sifatnya adalah mengikat dan autoritatif.¹² Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
2. *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.
3. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930.
4. Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa;
5. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
6. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 Tentang Perusahaan Perseroan (Persero);

¹² Dyah Octorina Susanti & A'an Efendi, *Penelitian Hukum: Legal Research*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, h. 52.

9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor
113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang;
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor
94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor
189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016
Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran
Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui
Internet.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah Literatur yang berkaitan dengan prinsip-prinsip dasar dan pandangan profesi ilmiah atau hukum. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dapat berupa buku, jurnal akademik, artikel, dan hasil penelitian lainnya.¹³

3. Bahan Non Hukum

Dalam penelitian ini bahan non hukum yang digunakan adalah data yang diambil dari sumber pertama, berupa hasil

¹³ Muhammad Syahri Ramadhan, *et al.*, *Sosiologi Hukum*, Media Sains Indonesia, Bandung, 2021, h. 103.

wawancara dan observasi langsung dengan narasumber yang berkaitan dengan topik penelitian yaitu di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn beralamat di Jl. I Gusti Ngurah Rai No. 11, Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Surabaya dan balai lelang IBID Surabaya beralamat di Jl. Wonorejo Timur No.99, Wonorejo, Kec. Rungkut, Surabaya.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Dikutip dari Danang Suntoyo observasi adalah suatu metode yang dilakukan oleh penulis dengan cara pengamatan langsung terhadap kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan.¹⁴ Penulis melaksanakan observasi di Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn dan balai lelang IBID Surabaya.

2. Wawancara

Wawancara adalah jalan menadapatkan informasi dengan bertanya jawab secara langsung kepada narasumber. Jenis wawancara yang digunakan pada penelitian ini adalah bebas

¹⁴ Danang Sunyoto, *Metodologi Penelitian Akuntansi*, PT Refika Aditama Anggota Ikapi, Bandung, 2013, h. 22.

terstruktur, dengan menggunakan pedoman pertanyaan agar proses wawancara tak kehilangan arah.¹⁵ Wawancara pada penelitian ini dilakukan bersama narasumber atas nama Ibnu Arly selaku Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II dan Kepala Cabang Balai Lelang IBID Surabaya Bapak Yusuf Mashuri.

3. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan mencari informasi dari karya tulis maupun karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.¹⁶ Studi kepustakaan adalah suatu metode pengumpulan bahan hukum melalui karya tulis seperti buku, laporan, jurnal, dan makalah yang bertujuan memperoleh dasar hukum serta terori peraturan perundang-undangan terkait dengan masalah yang diteliti.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Data dan informasi yang telah dikumpulkan dari hasil penelitian, kemudian dianalisis dengan metode kualitatif. Kualitatif merupakan suatu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya. Data tersebut kemudian dihubungkan dengan teori-teori dan peraturan perundang-undangan yang diperoleh dari studi kepustakaan,

¹⁵ *Ibid.*, h. 105.

¹⁶ *Loc. Cit*, Dyah Octorina Susanti & A'an Efendi.

sehingga dapat memperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.¹⁷ Analisa data dituangkan berdasarkan konsep deduktif, dimana suatu proses berpikir untuk menarik suatu kesimpulan di akhir penelitian mengenai Perlindungan Hukum Penyelenggara Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara *Online* Terhadap Wanprestasi yang Dilakukan oleh Pemenang Lelang.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi atas beberapa kerangka. Guna memudahkan pembaca, penulis membuat kerangka yang terbagi atas bab dan sub-bab. Skripsi ini 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)”, dengan didalamnya terbagi atas 4 (empat) bab.

Bab pertama, Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian (terdiri dari Jenis dan Sifat Penelitian, Pendekatan, Bahan Hukum, Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum,

¹⁷ Kasiram Moh., *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*, UIN-Malika Press, Malang, 2019, h. 355.

Analisis Bahan Hukum, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian), tinjauan pustaka.

Bab kedua, pembahasan rumusan masalah pertama yang berisikan 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. Bab kedua ini terdiri dari 3 (tiga) sub-bab. Sub-bab pertama, mengenai 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. Sub-bab kedua, mengenai 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. Sub-bab ketiga, membahas permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela di balai lelang IBID Surabaya.

Bab ketiga, merupakan pembahasan rumusan masalah kedua membahas mengenai perlindungan hukum bagi penyelenggara lelang terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang. Bab ketiga ini terdiri dari 3 (tiga) sub-bab. Sub-bab pertama, membahas perlindungan hukum secara preventif bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi. Sub-bab kedua, terkait perlindungan hukum

secara represif bagi penyelenggara lelang terhadap pemenang lelang yang melakukan tindakan wanprestasi. Sub-bab ketiga, membahas 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.

Bab keempat, adalah penutup yang didalamnya terbagi 2 (dua) sub-bab. Sub-bab pertama terkait kesimpulan yang diuraikan dari bab-bab sebelumnya. Sub-bab kedua mengenai saran atas pokok permasalahan yang dibahas, dengan harapan agar dapat disempurnakan dan memberikan manfaat terhadap permasalahan yang ada.

1.6.7 Jadwal Penelitian

No	Jadwal Penelitian	Okt-2023				Nov-2023				Des-2023				Jan-2024				Feb-2024				Mar-2024				Apr-2024				Mei-2024				Jun-2024				Jul-2024			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pembayaran Administrasi	■																																							
2	Penentuan Dosen Pembimbing		■																																						
3	Pengajuan Judul			■																																					
4	Acc Judul				■																																				
5	Proses Pengajuan Proposal					■																																			
6	Bimbingan Proposal						■																																		
7	Acc Proposal									■																															
8	Seminar Proposal													■																											
9	Penelitian																	■																							
10	Pengelolaan Data Skripsi																																								
11	Bimbingan Skripsi																																								
12	Acc Skripsi																																								
13	Ujian Lisan																																								
14	Revisi Skripsi																																								

Tabel 1.2 Jadwal Kegiatan

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1.7.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) perlindungan adalah cara, proses, perilaku melindungi.¹⁸ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dijelaskan hukum adalah seperangkat peraturan yang mengikat setiap individu yang dibuat oleh pemerintah untuk mengatur

¹⁸ KBBI, “Perlindungan”, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perlindungan>, Diakses pada 21 Mei 2024.

tingkah laku dan berlaku bagi semua masyarakat.¹⁹ Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, perlindungan diartikan sebagai segala tindakan yang dilakukan oleh anggota keluarga, pengacara, lembaga sosial, polisi, penuntut umum, pengadilan, atau pelaksana lainnya yang bertujuan untuk memberikan rasa aman kepada korban, untuk sementara waktu atau berdasarkan penetapan pengadilan.

Dari kedua definisi di atas maka dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perbuatan perlindungan yang ditujukan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Para ahli hukum juga mengemukakan pendapatnya terkait perlindungan hukum yaitu:

1. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia yang dilanggar oleh orang lain, dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar seseorang dapat menikmati hak-hak yang diberikan kepadanya melalui hukum.²⁰

¹⁹ KBBI, "Hukum", <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum>, Diakses pada 21 Mei 2024.

²⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 54.

2. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap kehormatan dan martabat serta pengakuan terhadap Hak Asasi Manusia sebagai subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum terhadap kesewenang-wenangan.²¹
3. Menurut CST Kansil perlindungan hukum adalah Berbagai upaya hukum dilakukan aparat penegak hukum untuk menjamin keamanan jiwa dan raga dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak yang mengganggu.²²
4. Menurut Muktie, A. Fadjar perlindungan hukum adalah Membatasi pengertian perlindungan berarti hanya perlindungan yang diberikan oleh undang-undang. Perlindungan dijamin oleh Undang-Undang dan mengacu pada adanya hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang dimaksud adalah hak dan kewajiban yang dimiliki manusia sebagai subjek hukum dalam berhubungan dengan manusia lain dan lingkungan hidup.²³
5. Menurut setiono, perlindungan hukum adalah tindakan dan upaya melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang dan inkonstitusional oleh penguasa

²¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 25.

²² CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h. 102.

²³ Muktie A. Fadjar, *Sejarah Elemen dan Tipe Negara Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005, h. 36.

serta menciptakan ketertiban dan perdamaian sehingga masyarakat dapat menikmati harkat dan martabat kemanusiaannya.²⁴

6. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah upaya melindungi individu dengan menyelaraskan hubungan antara nilai dan aturan yang diwujudkan dalam sikap dan perilaku guna terciptanya ketertiban dalam interaksi sosial antar manusia.²⁵

Berdasarkan pengertian perlindungan hukum menurut para ahli maka dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah suatu usaha melindungi yang dilakukan oleh pemerintah terhadap masyarakat baik itu individu maupun kelompok dengan cara membuat peraturan-peraturan terkait suatu permasalahan yang harus dipatuhi oleh seluruh masyarakat. Perlindungan hukum mencerminkan bagaimana hukum bekerja untuk mencapai tujuan hukum seperti keadilan, kegunaan, dan keselamatan. Perlindungan hukum adalah perbuatan melindungi subyek hukum dari perilaku yang tidak sesuai dengan aturan hukum melalui undang-undang baik secara preventif (pencegahan)

²⁴ Muchsin, "*Perlindungan dan kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*", Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, h. 14.

²⁵ *Ibid.*

maupun represif (pemaksaan) yang dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis.

1.7.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua yaitu:²⁶

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan hukum preventif memberi kesempatan kepada subyek hukum untuk mengajukan keberatan sebelum keputusan pemerintah disahkan, dengan tujuan mencegah terjadinya perselisihan.
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif ditujukan untuk menyelesaikan perselisihan. Perlindungan hukum atas perbuatan pemerintah didasarkan pada konsep pengakuan serta perlindungan hak asasi manusia. Konsep pengakuan serta perlindungan hak asasi manusia ditujukan untuk membatasi dan mengaplikasikan kewajiban masyarakat dan negara.

²⁶ Phillipus M. Hadjon I, *Op.Cit.*, h. 29. Yang dikutip adalah dari karya Peter Phillipus M. Hadjon dalam footnote nomor 22.

1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Lelang

1.7.2.1 Pengertian Lelang

Lelang sudah cukup lama dikenal oleh masyarakat sebagai salah satu sarana untuk melakukan jual beli barang bergerak maupun tidak bergerak. Menurut histori/sejarahnya lelang bermula dari istilah Latin “*auctio*” yang artinya kenaikan harga secara bertahap.²⁷ Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dihadiri masyarakat dimana harga barang yang ditawarkan kepada pembeli semakin meningkat.²⁸ Selain itu dalam pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) dijelaskan pengertian lelang yaitu penjualan barang, yang diadakan dimuka umum dengan peningkatan harga, dimana para peserta lelang sudah mengetahui informasi terkait pelelangan, para peserta lelang memiliki kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan

²⁷ I Gede Arya Wira Sena, (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang*, *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora*, 7(1), h. 2.

²⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, h. 239.

atau tertulis yang didahului dengan usaha pengumuman lelang.

Para ahli juga mengemukakan pendapatnya terkait lelang yaitu:

1. Dalam buku Rahmat Soemitro, yang di kutip dari Polderman menjelaskan bahwa lelang adalah suatu upaya berjualan dengan cara untuk menarik perhatian para pihak yang berkepentingan untuk membuat kontrak yang paling menguntungkan antara penjual dan pembeli.²⁹
2. Selain itu, menurut Roell yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa lelang adalah rangkaian peristiwa yang terjadi antara saat seseorang ingin menjual suatu barang, baik secara langsung maupun melalui perantara, dan memberikan kesempatan kepada orang yang hadir untuk menawarkan membeli barang tersebut, penjualan tersebut bersifat sukarela kecuali diperintahkan oleh hakim.³⁰
3. M. Marwan dan Jimmy P., dalam kamusnya yang berjudul *Dictionary of Law Complete* menjelaskan lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan

²⁹ Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Cetakan I, PT. Eresco, Bandung, 1987, h. 106.

³⁰ *Ibid*, h.107.

secara terbuka oleh juru lelang dan didasarkan pada harga yang semakin tinggi, dengan menawarkan harga secara lisan dan/atau tertulis untuk menarik minat calon pembeli.³¹

4. Purnama T. Sianturi dalam tulisannya menyimpulkan bahwa pengertian lelang adalah adalah penjualan barang di tempat umum dengan upaya mengumpulkan peminatnya melalui pengumuman di dalam kantor lelang dan tempat lelang, dengan harga yang optimal dicapai melalui penawaran lisan dan tertulis.³² Menurut Purnama T. Sianturi Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut:³³
 - a. Menjual barang di depan umum;
 - b. Menarik pihak yang berkepentingan melalui pengumuman;
 - c. Dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang;
 - d. Harga ditentukan melalui penawaran secara lisan atau tertulis.

³¹ M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Cetakan I Reality Publisher, Surabaya, 2009, h. 403.

³² Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Cetakan ke 2, Mandar Maju, Bandung, 2013, h. 54.

³³ *Ibid.*

Berdasarkan uraian penjelasan di atas maka disimpulkan bahwa lelang yaitu suatu bentuk penjualan barang dimuka umum, dimana pelaksanaan lelang dapat dilakukan secara *online* dengan cara membuat pemberitahuan terlebih dahulu secara tertulis atau lisan mengenai lelang atau penjualan suatu barang dan menaikkan atau menurunkan harga penawaran untuk mencapai harga tertinggi. Secara garis besar syarat dari lelang ada dua, yaitu:

1. Mengumpulkan para peminat atas barang yang akan dilelang
2. Mengajukan penawaran yang semakin meningkat.

1.7.2.2 Dasar Hukum Lelang

Dasar hukum lelang diatur dalam beberapa aturan khusus yaitu:

1. *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* merupakan peraturan tentang prinsip-prinsip pokok lelang.
2. *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*.

3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

1.7.2.3 Asas-Asas Lelang

Dalam pelaksanaan lelang terdapat asas-asas yang harus dipenuhi, asas-asas lelang yaitu:

1. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan merupakan Asas terpenting dalam lelang. Asas ini mensyaratkan agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk ikut serta dalam lelang, kecuali dilarang oleh Undang-Undang.

Oleh karena itu, pengumuman lelang harus dilakukan sebelum setiap lelang. Asas ini juga membantu mencegah praktik persaingan tidak sehat dalam dunia usaha dan menciptakan peluang terjadinya korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).³⁴

Tujuan dari asas ini adalah agar asas lain khususnya asas kompetisi dapat berjalan efektif, yaitu dapat berlangsungnya kompetisi yang sehat. Sehingga akan meningkatkan harga produk. Lebih lanjut, akuntabilitas dalam lelang dijamin dengan masyarakat dapat melakukan kontrol secara langsung, sehingga masyarakat dapat mengajukan keberatan jika terjadi suatu permasalahan.³⁵

Asas keterbukaan berwujud dalam pengumuman, dan agar tidak melanggar asas keterbukaan serta agar barang yang dilelang dapat segera dijual, maka pelelangan harus diumumkan secara terbuka. Jika transparansi tidak diikuti, lelang dapat digugat dan dibatalkan karena kelemahan hukum. Peserta lelang dapat meminta klarifikasi kepada penyelenggara lelang dan/atau pemilik

³⁴ Artha Yulvida, "Tinjauan Jual Beli Lelang Dalam Perkara Perdata No. 247/PDT.G/2015/PN.PBR", *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, Riau, 2017, h. 36.

³⁵ Adwin Tista, "PERKEMBANGAN SISTEM LELANG DI Indonesia", *Al'Adl*, No. 10, Juli-Desember 2013, h. 49.

barang atau pemohon lelang antara lain mengenai harga lelang, barang, waktu lelang, dan lain-lain. Dalam hal ini penjelasannya tidak mutlak dan tergantung subjeknya. Apabila barang yang dilelang bukan merupakan barang yang bernilai tinggi, maka peserta lelang tidak wajib memberikan surat keterangan dari penyelenggara lelang. Keterbukaan informasi mengenai barang lelang oleh penyelenggara lelang. Dengan kata lain, pejabat lelang akan menjawab pertanyaan apa pun yang diajukan peserta lelang kepada pejabat lelang tentang barang yang dilelang.³⁶

2. Asas keadilan

Asas keadilan artinya selama proses pelaksanaan lelang berlangsung penyelenggara lelang harus memenuhi rasa keadilan setiap pemangku kepentingan secara proporsional. Asas ini dimaksudkan untuk mencegah penyelenggara lelang berpihak pada peserta lelang tertentu atau hanya mewakili kepentingan penjual. Khusus dalam lelang eksekusi, penjual tidak boleh secara bebas menetapkan harga barang lelang karena dapat

³⁶ *Ibid.*

mengakibatkan kerugian bagi penyelenggara lelang.³⁷

3. Asas kompetisi

Harga dari objek lelang ditentukan oleh kompetisi yang terjadi antara calon pemenang lelang saat pelaksanaan lelang berlangsung. Asas kompetisi mengacu pada persaingan dalam mengajukan penawaran harga untuk menentukan harga terbaik. Peserta lelang baik perorangan maupun perusahaan bersaing untuk mendapatkan harga tertinggi suatu objek lelang. Asas ini dapat berjalan dengan baik apabila asas keterbukaan dan kepastian hukum berjalan dengan baik juga, selain itu penyelenggara lelang juga harus memiliki pengetahuan tentang objek lelang sehingga dapat memungkinkannya mengontrol proses penawaran secara dinamis.³⁸

4. Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum menghendaki pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan lelang mendapat perlindungan hukum. Untuk setiap lelang

³⁷ Artha Yulvida, *Op.cit*, h. 36. Yang dikutip adalah dari karya Artha Yulvida dalam footnote nomor 38.

³⁸ Adwin Tista. *Op.cit*, h. 50. Yang dikutip adalah dari karya Adwin Tista dalam footnote nomor 39.

akan dibuatkan oleh Pejabat lelang yaitu Risalah lelang yang merupakan Akta Otentik. Risalah lelang digunakan untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat lelang.³⁹ Asas kepastian mencakup:⁴⁰

- a. Kepastian berkaitan dengan apakah lelang jadi diadakan atau tidak;
- b. Berkaitan dengan tempat pelaksanaan lelang berlangsung, dan
- c. Berkaitan dengan uang jaminan yang sudah dibayarkan calon peserta lelang kepada penyelenggara lelang jika dibatalkan pelaksanaannya dan tidak jadi lelang.

Lelang yang telah dilaksanakan atau dilakukan hanya bisa digagalkan/dibatalkan atas permintaan Penjual atau berdasarkan keputusan awal atau keputusan badan peradilan umum.⁴¹ Lelang digagalkan sebelum berlangsungnya kegiatan lelang diluar ketentuan yang diatur dalam Pasal 39

³⁹ Artha Yulvida, *Op.cit*, h. 36. Yang dikutip adalah dari karya Artha Yulvida dalam footnote nomor 38.

⁴⁰ Adwin Tista. *Op.cit*, h. 50. Yang dikutip adalah dari karya Adwin Tista dalam footnote nomor 39.

⁴¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:⁴²

- a. Untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada dibutuhkan SKT (Surat Keterangan Tanah);
- b. khusus Lelang Eksekusi, Barang yang akan dilelangkan yaitu terstatus sita pidana;
- c. Didasarkan pada Pasal 6 UUHT Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi dari pihak lain selain suami/istri debitor/tereksekusi/debitor;
- d. Dalam status sita eksekusi/sita pidana/sita jaminan, terkhusus Lelang Non eksekusi yakni Barang yang akan dilelang;
- e. Karena terdapat perbedaan isi dan data pada dokumen persyaratan lelang sehingga tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang tersebut;
- f. Tidak dapat memperlihatkan atau membuktikan serta menyerahkan asli

⁴² *Ibid*, Pasal 39.

- dokumen kepemilikan terhadap Pejabat Lelang oleh Penjual;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
 - h. Keadaan memaksa (*force majeure*);
 - i. Terjadi gangguan teknis pada pelaksanaan lelang internet;
 - j. Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;
 - k. Ketidak sesuaian dengan surat penetapan Nilai Batas/Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang terhadap Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang;
 - l. Besaran/jumlah uang jaminan dalam pengumuman lelang ternyata tidak lengkap dengan dokumen permohonan suatu lelang;
 - m. Secara fisik barang bergerak yang dilelangkan oleh Penjual tidak menguasainya.

5. Asas efisiensi

Asas efisiensi berkaitan/berhubungan dengan waktu atau masa, yaitu lelang pada tempat dan waktu yang telah ditunjukkan, dan kesepakatan dilakukan pada waktu tersebut sudah dilakukan. Lelang merupakan penjualan yang tidak melibatkan perantara sehingga pembeli dapat ditemukan dengan cepat dan barang dapat terjual dengan cepat. Selain itu, untuk menjamin efisiensi waktu, pembayaran harga lelang harus dilakukan secara tunai dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Hal ini dapat menjamin terjadinya lelang secara cepat dan biaya yang relatif murah, karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli sudah dikonfirmasi pada saat itu juga.⁴³

6. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas mensyaratkan bahwa lelang dilakukan oleh pejabat lelang yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan, dan hasilnya wajib dicatat oleh pejabat lelang dalam

⁴³ Adwin Tista. *Op.cit*, h. 50. Yang dikutip adalah dari karya Adwin Tista dalam footnote nomor 39.

berita acara lelang sebagai bukti dilaksanakannya suatu lelang. Artinya, dalam melakukan lelang itu harus bisa dipertanggungjawabkan kepada seluruh pemangku kepentingan. Tanggung jawab pejabat lelang antara lain mengelola lelang dan mengelola dana lelang. Dalam hal ini penyelenggara lelang harus bersikap adil. Dengan kata lain, pejabat lelang tidak boleh berpihak kepada siapapun.⁴⁴

1.7.2.4 Jenis-Jenis Lelang

Lelang memiliki berbagai jenis lelang tergantung pada fungsinya. Namun secara umum jenis lelang dapat dikelompokkan sebagai berikut::

1. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipersamakan dengan perintah pengadilan untuk melakukan/melaksanakan perintah pengadilan atau dokumen lain.

Ada berbagai jenis lelang eksekusi:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

⁴⁴ *Ibid*, h. 51.

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) sebagai bagian dari proses penyelesaian tuntutan pemerintah atas jaminan/barang hangus terhadap debitur yang tidak melunasi hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang barang hasil penyitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu barang yang dijamin oleh debitur kepada instansi pemerintah, BUMN, BUMD, dan lain-lain.⁴⁵

b. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang penegakan di pengadilan negeri (PN)/pengadilan agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan putusan hakim dan mempunyai akibat hukum yang jelas, terutama dalam konteks hukum perdata. Penerima hipotek mengajukan

⁴⁵ Prabandaru, Ilham, Syahputra, (2018). *PELAKSANAAN LELANG BARANG RAMPASAN BERDASARKAN PUTUSAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP* (Studi di Kejaksaan Negeri Kota Kediri). *Journal Diversi*, 4(1), h. 40.

permohonan kepada ketua pengadilan untuk pelaksanaan hukum (persetujuan resmi), termasuk lelang hipotek.⁴⁶

c. Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang pajak yang hangus setelah pengumpulan tagihan pajak, baik pajak pusat, daerah maupun negara. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam prakteknya, lelang pajak sering memberikan sedikit kejutan kepada para wajib pajak, yang tujuannya agar mereka dapat segera membayar jumlah utangnya. Lelang barang yang disita untuk keperluan perpajakan. yaitu harta wajib pajak disita oleh aparat pajak kemudian dilelang. Dana yang diperoleh digunakan untuk membayar pajak yang belum dibayar dan disetorkan ke kas negara, dan kelebihannya dikembalikan kepada pembayar

⁴⁶ Purnama T. Sianturi *Op.Cit*, h. 57. Yang dikutip adalah dari karya Purnama T. Sianturi dalam footnote nomor 33.

pajak. Lelang penegakan pajak ini bisa dilakukan tanpa kehadiran wajib pajak.⁴⁷

d. Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah elang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I berdasarkan putusan pengadilan niaga yang menyatakan pailit apabila telah diajukan suatu sengketa hukum terhadap suatu badan hukum (termasuk perseroan). Debitur tidak dapat melakukan tindakan apapun untuk membayar utangnya kepada kreditur.⁴⁸

e. Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan adalah lelang barang yang ditemukan oleh penyidik, diajukan untuk ditawarkan dalam jangka waktu tertentu tanpa menyebutkan pemiliknya. Sebagian besar temuan tersebut merupakan hasil hutan yang disita oleh aparat penegak hukum, namun tidak ada tersangka

⁴⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, Cetakan I, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, h. 138.

⁴⁸ Prabandaru, I. S., *Op., Cit.*, h. 41. Yang dikutip adalah dari karya Ilham Syahputra Prabandaru dalam footnote nomor 22.

yang ditemukan dan meskipun ada laporan resmi, tidak ada yang mengklaim kepemilikannya.⁴⁹

Lelang barang sitaan adalah barang bukti yang disita dalam suatu perkara pidana dijual sebelum ada putusan pengadilan karena mudah rusak, berbahaya, atau terlalu mahal untuk dilelang. Namun harus mendapat izin dari ketua pengadilan tempat perkara itu dilangsungkan, sesuai dengan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Kemudian uang hasil lelang menjadi barang bukti dalam perkara tersebut.⁵⁰

Lelang barang sitaan dan rampasan adalah pelelangan barang sitaan dalam perkara pidana. Hasil lelang barang sitaan akan disetorkan ke kas negara sebagai pendapatan dana APBN.⁵¹

f. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, lelang Eksekusi Jaminan Fidusia batal karena

⁴⁹ *Ibid*, h. 42.

⁵⁰ *Ibid*.

⁵¹ *Ibid*.

debitur ingkar janji atau wanprestasi. Dalam hal ini apabila kreditur ingin melelang barang pinjaman yang dititipkan dalam hal debitur ingkar janji atau wanprestasi, maka kreditur dapat meminta kepada hakim ketua pengadilan negeri untuk menggunakan alat pembayaran yang sah untuk mengajukan permohonan persetujuan.⁵²

- g. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

Lelang eksekutif atas barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang yang tidak diklaim) dapat dilakukan terhadap barang yang diakui sebagai barang yang tidak dikuasai, dikuasai negara, dan barang milik negara yang dikelompokkan sesuai dengan peraturan. Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang yang tidak diambil/tidak bertuan adalah lelang yang dilakukan terhadap barang yang bea masuknya belum dibayar dalam jangka waktu tertentu.⁵³

2. Lelang Non Eksekusi

⁵² Marihot, P. S., *Op.,Cit.*, h. 60. Yang dikutip adalah dari karya Ilham Syahputra Prabandaru dalam footnote nomor 41.

⁵³ Prabandaru, I. S., *Op.,Cit.*, h. 43. Yang dikutip adalah dari karya Ilham Syahputra Prabandaru dalam footnote nomor 22.

Lelang non eksekusi adalah pelelangan barang inventaris pemerintah pusat dan daerah yang berkaitan dengan pelepasan barang milik negara dan penguasaannya, yang dilakukan atas permintaan pihak yang menguasai dan memiliki barang tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan wajib dilakukan. Barang milik negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari APBN, APBD, sumber lain, atau benar-benar merupakan milik negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁴

3. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang non eksekusi sukarela merupakan lelang barang milik orang atau badan hukum yang di lelang secara sukarela. Lelang ini dipimpin oleh pejabat lelang kelas II yang bekerja sama dengan balai lelang swasta.⁵⁵

Ada dua jenis Lelang non eksekusi sukarela yaitu:

a. Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

Barang milik swasta adalah Pelayanan lelang jenis ini yang didasarkan pada permintaan

⁵⁴ Marihot, P. S., *Op., Cit.*, h. 61. Yang dikutip adalah dari karya Ilham Syahputra Prabandaru dalam footnote nomor 41.

⁵⁵ Wawancara, Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Kantor Notaris/PPAT/Pejabat Lelang Kelas II Dr. HR. Ibnu Arly, S.H., M.Kn., Surabaya, 13 Desember 2023.

masyarakat secara sukarela. Jenis layanan ini dikembangkan untuk bersaing dengan berbagai bentuk jual beli pribadi yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela dilakukan oleh Balai Lelang dan lelang sukarela yang dilakukan saat ini juga mencakup lelang karpet, lukisan, dan karya seni lainnya.

b. Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perseroan Terbatas (Persero) memuat Instruksi Presiden kepada Perseroan Terbatas tentang penjualan dan/atau pemindahtanganan barang milik Negara atau milik Negara Nomor 1970, peraturan tersebut tidak berlaku dan harus dilakukan melalui Kantor Lelang. Penjelasan Pasal 37 menyatakan bahwa penjualan dan pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki atau dikuasai oleh negara dinyatakan tidak sah untuk memberikan kebebasan kepada masyarakat dan perusahaan pertanggungjawaban publik untuk menjalankan usahanya. Persero tidak wajib menjual barang

melalui lelang dan boleh menjual aset tanpa melalui lelang. Jika suatu perusahaan memilih metode lelang, maka lelang tersebut merupakan jenis lelang sukarela.

4. Lelang *Online*

Pengertian lelang *online* dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 lelang *online* adalah penjualan barang secara umum, dilakukan melalui aplikasi lelang email (ALE), dengan penawaran harga tertulis, tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi. Pelaksanaan lelang melalui *online* dimulai dengan pejabat lelang menayangkan kepala risalah lelang, tujuannya adalah untuk menunjukkan peraturan lelang yang berlaku. Lelang melalui *online* dilakukan dengan (*open bidding*) dilaksanakan sesuai dengan jadwal pengumuman lelang yang sudah diumumkan sebelumnya.

ALE dapat dibuka dan diakses pada *website* <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan tutorial/tata cara seperti ini:⁵⁶

⁵⁶ DJKN, “Tata Cara Lelang Online”, <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur>, diakses pada 25 Desember 2023.

- a. Peserta/calon lelang harus mendaftarkan *username* dan *passwordnya* dengan cara login (bagi yang telah mendaftar sebelumnya) atau mendaftar (bagi yang belum melakukan pendaftaran) di alamat *website/domain*. Sejumlah data harus diisi saat proses pendaftaran agar email yang didaftarkan harus valid.
- b. Peserta/calon lelang akan menerima kode pesan aktivasi yang dikirimkan ke surel email mereka. Kode aktivasi agar bisa mengaktifkan nama pengguna.
- c. Selepas aktivasi, Peserta/calon Lelang dapat memilih/menekan jenis objek/barang lelang dari katalog yang tersedia.
- d. Selepas menentukan jenis objek/barang lelang, peserta/calon lelang perlu melakukan pendaftaran nomor identitas KTP dan NPWP yang diunggah secara *soft copy*, dan mendaftarkan nomor rekening penyimpanan uang/bank atas nama peserta/calon lelang untuk mengembalikan uang jaminan/deposit bagi peserta/calon yang tidak ditunjuk. sebagai terpilih menjadi pemenang lelang.

- e. Peserta/calon lelang akan diberikan nomor *virtual account* atau nomor rekening yang akan digunakan untuk menyetorkan uang jaminan lelangnya. Tergantung pada nama pengguna individual Anda, nomor akun virtual Anda dapat ditemukan di Menu Status Lelang ALE.
- f. Peserta lelang wajib membayar uang jaminan sejumlah yang disepakati penjual sekurang-kurangnya satu hari sebelum dimulainya lelang.
- g. Setoran lelang akan dilakukan ke nomor pembayaran *virtual account* masing-masing peserta lelang dan bisa dilakukannya pembayaran melalui berbagai fitur antara lain *ATM*, *SMS banking*, *i-banking*, dan *counter bank*.
- h. Selepas uang yang dijaminakan dikreditkan ke rekening penampung penjual dan peserta lelang dinyatakan tidak bersalah dalam daftar orang yang terkena sanksi yang tidak diperbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan menerima kode token yang akan digunakan dalam penawaran. Informasi mengenai objek lelang dikirimkan dalam email tersebut.

- i. Peserta lelang dapat mengajukan harga dengan cara melakukan penekanan pada tombol “tawar (bid)” dalam kolom “status lelang” pada ALE. Peserta lelang bisa melakukan atas objek lelang yang dipilihnya berulang kali hingga batas waktu untuk melakukan penawaran ditutup.
- j. Setelah penawaran lelang berakhir, semua penawaran lelang akan dikumpulkan pada ALE dan peserta lelang dapat melihatnya. Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupun peserta lelang) akan diberitahu hak dan kewajibannya melalui email.
- k. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli akan dilakukan dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, yang pada saat itu pengembalian uang jaminan akan dilakukan kepada peserta lelang yang tidak disebutkan sebagai pemenang lelang. Pembayaran atas objek lelang dan pengembalian uang jaminan akan dilakukan ke melalui *virtual account* masing-masing.

Peserta lelang dapat melihat syarat dan ketentuan lelang *online* melalui *website* masing-masing balai lelang

yang mengadakan lelang tersebut. Sedangkan untuk prosedur ataupun tata cara pelaksanaannya sama seperti tata cara pelaksanaan lelang *online* oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Untuk barang yang posisinya di luar domisili pemenang lelang maka pengirimannya dilakukan sesuai keinginan pembeli yang mana seluruh biaya ditanggung oleh pembeli. Persamaan dari semua jenis lelang yang sudah disebutkan di atas terdapat pada pihak yang berhubungan di dalamnya dan tutorial pelaksanaan suatu lelang tersebut. Pada semua jenis/macam lelang terdapat Penjual/pelelang/ Pemilik barang, pejabat lelang dan peserta lelang, dan agar perbedaan dari semua jenis lelang terdapat pada objek/barang yang dilelangkan dan ketentuan dari masing-masing jenis lelang tersebut.

1.7.2.5 Risalah Lelang

Salah satu wewenang pejabat lelang adalah membuat risalah lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 risalah lelang adalah berita acara terkait jalannya pelelangan yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu suatu akta yang

dibentuk berdasarkan Undang-Undang yang dibuat oleh atau dihadapan pihak yang berkuasa membuatnya. Dalam Pasal 87 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dijelaskan bahwa akta risalah lelang dibagi menjadi tiga bagian yaitu kepala, badan, dan kaki.

1. Bagian kepala meliputi:⁵⁷

- a. Hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. Nama lengkap dan juga tempat tinggal/domisili dari pejabat lelang;
- c. Nama/identitas lengkap, pekerjaan tempat tinggal/domisili, dan prosedur/mekanisme kehadiran penjual;
- d. Tempat/alamat diadakan pelaksanaan suatu lelang;
- e. Sifat dilelangnya barang serta alasan dilelangnya barang/objek tersebut;
- f. Terkait barang yang dilelang yakni dalam bentuk barang tidak bergerak yang berupa tanah atau bangunan harus dipesifikasikan yaitu:

⁵⁷ Pasal 88 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

1. Status kepemilikan atau dokumentasi-dokumentasi lain yang membuktikan suatu kepemilikan;
 2. Nomor dan tanggal yang harus tercantum dari Kantor Pertanahan dalam Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT); dan
 3. keterangan atau informasi memberatkan lainnya, jika ada.
- g. Terkait barang/objek Lelang yakni dalam bentuk barang/objek bergerak wajib dijelaskan terkait jumlah/kuantitas, jenis/macam dan spesifikasi dari suatu barang/objek lelang;
- h. Terkait barang/objek Lelang yakni dalam bentuk Hak Menikmati, harus dijelaskan terkait syarat penjualan dari Penjual apabila hal tersebut ada;
- i. Terkait barang/objek Lelang yakni dalam bentuk hak tagih, harus dijelaskan terkait syarat penjualan dari Penjual apabila ada;
- j. Syarat dan ketentuan dalam Lelang.

2. Bagian badan meliputi:⁵⁸

⁵⁸ Pasal 89 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- a. Informasi Identitas/Data Diri Pembeli/Pelelang yang mencantumkan nama pembeli, pekerjaan dan alamat pembeli, atas nama diri sendiri atau sebagai mewakili/kuasa atas nama badan usaha/badan hukum/orang lain;
- b. Terkait hal lembaga jasa keuangan kreditor sebagai suatu Pembeli, Lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli yang akan ditunjuk namanya untuk orang atau badan hukum atau badan usaha;
- c. Angka dan huruf terbilang tercantum dengan harga lelang;
- d. Uraian terkait barang yang telah habis terjual.

3. Bagian kaki meliputi:⁵⁹

- a. Angka dan hurus terbilang harus ditulis dalam jumlah barang yang ditawarkan atau dilelang;
- b. Angka dan huruf terbilang harus ditulis dalam jumlah barang yang terjual;
- c. Angka dan huruf terbilang harus ditulis dalam Jumlah harga barang yang terjual;

⁵⁹ Pasal 90 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- d. Angka dan huruf terbilang harus ditulis dalam Jumlah harga barang yang ditahan;
- e. Angka dan huruf terbilang harus ditulis dalam banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada risalah lelang;
- f. Dalam hal Lelang atas barang bergerak harus terdapat tanda tangan Penjual atau pejabat lelang dan atau kuasa Penjual;
- g. Dalam hal lelang objek/barang tidak bergerak harus terdapat tanda tangan Penjual, pejabat lelang, kuasa Penjual dan kuasa Pembeli serta Pembeli;
- h. Atas barang/objek tidak bergerak harus terdapat tanda tangan/tanda pengesahan saksi untuk Lelang Non eksekusi Wajib dan Lelang Eksekusi dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui tromol pos, surat elektronik (*e-mail*), atau Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (*Closed Bidding*).

1.7.2.6 Pihak yang Terlibat dalam Pelaksanaan Lelang

Pada PERMENKEU No. 213/PMK.06/2020 terdapat para pihak-pihak yang terhubung dalam pelaksanaan lelang adalah:

1. Pejabat Lelang

Pejabat lelang yaitu pejabat umum yang diberi wewenang khusus oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pejabat lelang memiliki kewajiban untuk mempersiapkan dan melaksanakan penyelenggaraan lelang, baik tugas dalam kegiatan persiapan lelang (pra lelang), pelaksanaan lelang, maupun setelah penyelenggaraan lelang (pasca lelang).

Proses pra lelang adalah proses persiapan yang dimulai dari suatu permohonan lelang sampai diumumkannya lelang dan mencakup semua jenis aktifitas yang perlu dikerjakan hingga hari lelang. Setiap tahapan pelaksanaan suatu lelang terdiri atas serangkaian aktifitas yang berlangsung pada waktu hari suatu lelang sesuai jadwal yang sudah ditentukan. Hal ini mencakup pertemuan antara penjual, pejabat lelang, dan peserta (jika ada), penawaran dan pembukaan lelang, dan penetapan pemenang lelang. Tahap pasca lelang merupakan serangkaian kegiatan yang terjadi setelah lelang berlangsung. Hal ini mencakup kewajiban dan

pembayaran oleh pemenang lelang, penyerahan barang dan dokumen hak milik kepada pemenang lelang oleh penjual, pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang dan turunannya, sampai proses ganti nama objek lelang.⁶⁰

Pejabat Lelang berkewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang berkaitan serta harus menjaga ketertiban selama pelaksanaan lelang.⁶¹ Pejabat lelang mempunyai hak untuk menjadikan pemenang/yang mendapatkan suatu lelang dengan tehnik menggunakan tawaran lanjutan hanya untuk peserta/calon lelang yang memohonkan penawaran serupa secara *Online* (naik-naik) atau tertulis tangan yang didasarkan pada kesepakatan peserta lelang yang berhubungan atau apabila persyaratan sebagaimana dimaksud sebelumnya tidak dapat dilaksanakan melakukan penetapan salah satu diantara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian.

⁶⁰ Muhammad Junaidi, *et al*, “Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama”, *Jurnal USM Law Review*, No. 3, 2023, h. 1322.

⁶¹ Supriadi Jufri, *et al* (2020). “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang”, *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), h.104

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang. Maka dapat diartikan bahwa pelaksanaan lelang yang tidak dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dianggap tidak sah atau dapat dibatalkan, karena setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang. Pejabat lelang terbagi jadi dua yaitu: ⁶²

a. Pejabat Lelang Kelas I

Pejabat lelang kelas I diangkat oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan berwenang melakukan lelang esksekusi, lelang non eksekusi sukarela, dan lelang non eksekusi. Penunjukan pejabat/panitia lelang kelas I akan direkomendasikan dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk Kepala Kantor Wilayah setempat. Kepala Kantor Wilayah setempat melanjutkan rekomendasi tersebut Dirjen melalui Sekretaris DJKN. Apabila disepakati, Dirjen atas nama Menteri Keuangan

⁶² Ahnia Septya Karina, *et al*, (2020). *Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang*, Jurnal Hukum dan Syariah, 11(1), h. 3.

mengeluarkan Keputusan Pengangkatan Menteri Keuangan sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019.

Pejabat lelang kelas I sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I memiliki wewenang sebagai berikut:⁶³

1. Terhadap Kepala KPKNL dilakukan ajukan saran, pendapat, usul;
2. Bukti terima uang penjaminan/deposit penawaran lelang dengan transaksi tunai dengan kuantitas maksimal sesuai kesesuaian peraturan perundang-undangan yang harus ditanda tangani;
3. Pemenang/yang mendapat lelang disahkan;
4. Pengesahan pembeli suatu lelang yang telah wanprestasi bisa dibatalkan;
5. Runtutan uang hasil suatu lelang ditanda tangani;

⁶³ Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

6. Pelaksanaan suatu lelang pada hal tak yakin pada kebenaran formal berkas persyaratan lelang didasarkan alasan yang bisa dipertanggungjawabkan dan ditolak;
7. Memutuskan langkah yang digunakan untuk guna rangka mengatur ketertiban diadakannya suatu lelang yaitu memperingatkan dan/ atau menghapus pengunjung lelang dan/ atau peserta lelang jika menghalangi atau memprovokasi alur diadakannya suatu lelang dan/ atau melanggar aturan tata tertib diadakannya pelaksanaan suatu lelang dan pelaksanaan lelang untuk sementara dapat dihentikan;
8. Menyatakan rekomendasi untuk Kepala KPKNL atau Pemohon Lelang/penjual agar mengajukan perlindungan aparat keamanan jika hal tersebut diperlukan;
9. *Me-reject* undangan terhadap partisipasi peserta lelang yang tidak mencukupi syarat sesuai peraturan.

Sedangkan larangan Pejabat Lelang Kelas I menurut Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagai berikut:⁶⁴

1. Memimpin lelang tanpa disertai surat tugas;
2. Dalam agenda pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan dengan sengaja tidak hadir kecuali telah mendapatkan persetujuan dari Kepala KPKNL;
3. Secara langsung maupun tidak langsung melakukan pembelian barang pada lelang yang dipimpinnya;
4. Dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah diatur yakni melakukan pungutan lain terlepas yang telah ada dalam peraturan;
5. Menjadikan peserta lelang dalam pelaksanaan lelang yang dipimpinnya yang melibatkan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/ istri serta saudara

⁶⁴ Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

sekandung Pejabat Lelang Kelas I;
dan/atau

6. Melakukan tindakan yang tidak benar dengan ketentuan/keputusan yakni sebagai Pejabat Lelang Kelas I.

b. Pejabat Lelang Kelas II.

Pejabat Lelang Kelas II adalah pejabat lelang swasta yang hanya berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela, baik itu lelang milik perorangan, milik swasta, maupun badan hukum atau badan usaha. Untuk menjadi Pejabat Lelang Kelas II, calon Pejabat Lelang Kelas II harus memohonkan surat lamaran jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada Direktur Jenderal dan melampirkan persyaratan yang diatur. Selepas itu, Dirjen menerbitkan surat pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II atas nama Menteri Keuangan.

Pejabat Lelang Kelas II berwenang melakukan lelang atas permintaan perusahaan lelang dan penjual/pemilik barang, namun terbatas pada lelang non-eksekutif sukarela. Pejabat Lelang Kelas II mempunyai kewenangan berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.⁶⁵

1. Jika terdapat hal keraguan akan kesesuaian/kebenaran formiil berkas dokumentasi persyaratan suatu Lelang sehingga menolak untuk dilaksanakan suatu Lelang;
2. Barang/objek yang akan terlelang akan dilihat;
3. Jika menghalangi alur dilaksanakannya suatu Lelang dan/ atau melanggar suatu peraturan acara pelaksanaan Lelang maka pejabat/panitia akan memperingaktan dan/ atau menegur serta mengeluarkan pengunjuk Lelang dan/ atau peserta;
4. Untuk menjaga ketertiban dilaksanakannya acara Lelang maka dibubarkan/diberhentikan pelaksanaan acara Lelang untuk sementara jika hal tersebut diperlukan;

⁶⁵ Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

5. Jika terdapat hal keperluan maka bisa Meminta bantuan aparat keamanan;
6. Melakukan pengesahan terhadap pembeli Lelang/peserta lelang; dan/ atau.
7. Membatalkan hal yang sudah disahkan kepada pembeli yang telah wanprestasi.

Untuk larangan Pejabat Lelang Kelas II menurut Pasal 38 PERMENKEU no. 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II yaitu:⁶⁶

1. Melaksanakan/melakukan Lelang di luar kewenangannya;
2. Dalam pelaksanaan Lelang yang telah dijadwalkan dengan sengaja tidak menghadiri;
3. Melakukan transaksi terhadap barang yang sedang dilelang di hadapannya baik itu secara langsung maupun tidak langsung;
4. Dalam hal Balai Lelang sebagai pemohon Lelang, menerima dari pembeli yakni

⁶⁶ Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

suatu Jaminan Penawaran Lelang dan Kewajiban Pembayaran Lelang;

5. Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yang telah ditentukan yakni melakukan/melaksanakan pungutan lain di luar yang telah ditentukan;
6. Melakukan perbuatan/tindakan yang tidak benar dengan kepatutan/ketentuan sebagai Pejabat Lelang;
7. Melakukan penolakan terhadap permohonan Lelang, padahal sisi lain berkas syarat Lelang telah terpenuhi/lengkap dan telah terpenuhi unsur legalitas formil objek dan subjek Lelang;
8. Perangkapan jabatan yakni sebagai TNI/Aparatur Sipil Negara/Polri, kurator, Pejabat Negara, Penilai, dan Advokat/Pengacara;
9. Perangkapan jabatan yakni sebagai Anggota Direksi, Karyawan Balai Lelan dan Dewan Komisaris;

10. Dalam masa cuti melakukan penerimaan permohonan Lelang, melakukan penetapan jadwal Lelang, dan melakukan pelaksanaan Lelang;
11. Dalam pelaksanaan Lelang yang dipimpinnya yakni terlibatnya keluarga sedarah dalam garis lurus ke bawah dan ke atas derajat ke satu, istri/ suami dan saudara sedarah dari Pejabat/panitia Lelang;
12. Melakukan acara dilaksanakannya suatu Lelang atas objek tanah dan bangunan dengan nilai batasan paling minimal Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang telah disepakati dan tidak berlatarbelakang hasil pengujian dari Penilai;
13. Dengan nilai limit di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) melakukan Lelang atas objek bangunan atau tanah;
14. Menggunakan/menyalahgunakan logo Kementerian Keuangan dalam dokumen; dan/ atau;

15. Melaksanakan Lelang tidak sesuai dengan ketentuan.

2. Penjual

Penjual adalah peorangan, badan hukum atau instansi yang memiliki wewenang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau kontrak untuk menjual barang secara lelang. Penjual dalam lelang eksekusi dan non eksekusi adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, KPKNL merupakan instansi lembaga milik Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah Kepala Kantor Wilayah.

Sedangkan penjual dalam hal lelang sifat non eksekusi sukarela adalah balai suatu lelang bisa berfungsi sebagai penjual/pelelang dengan surat wakil/kuasa pada pemilik barang (badan hukum atau orang yang mempunyai kewenangan milik atas objek/barang dilelangkan).

3. Balai lelang

Menurut PERMENKEU No.113 / PMK . 06 / 2019 Tentang Balai suatu Lelang adalah Perseroan

Terbatas/badan hukum Indonesia yang dibangun agar dapat melaksanakan kegiatan perlelangan. Wilayah kerja balai lelang sesuai dengan tempat kedudukannya dimana Balai Perlelangan tersebut didirikan.

Pasal 37 PERMENKEU No.113 / PMK . 06 / 2019 Tentang Balai perLelang menjelaskan bahwa dalam melaksanakan acara usahanya, Balai Lelang tidak boleh menjalankan acara usaha yang terikat izin yang diizinkan, meliputi:⁶⁷

- a. Di luar kesesuaian aturan perundang-undangan dan perikatan/janji yang telah diikat oleh kedua pihak tetap meminta *fee* yang dipunyai dari Penjual dan Pembeli;
- b. Pemegang Hak Tanggungan berlaku menjadi pengacara dan/ atau menjadi kuasa yakni sebagai penjual;
- c. Barang/objek dijual secara lelang yang diwakilkan kepada penjual lelang tidak dijual dengan cara lelang;
- d. Tak dimuka Pejabat Lelang saat melakukan lelang;

⁶⁷ Pasal 37 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang

- e. Lelang Eksekusi dan/ atau Lelang Non eksekusi Wajib diselenggarakan;
- f. Kepada debitor dilakukannya tindakan pemanggilan;
- g. Penagihan suatu piutang (*debt collector*) bisa dilakukan;
- h. Barang/objek yang diwakilkan dijual secara pelelangan kepadanya dibeli sendiri baik secara langsung atau tak langsung.

Selain dari pada itu, balai pelelangan juga memiliki hak dalam melakukan acara-acara usahanya hal ini tercantum dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang hak tersebut yaitu:⁶⁸

- a. Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pra lelang;
- b. Mengadakan kesepakatan dengan Pembeli barang untuk melaksanakan jasa setelah lelang;

⁶⁸ Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang

- c. Menerima imbalan/upah Jasa pra lelang dan/atau setelah lelang yang telah dijanjikan dan disepakati;
- d. Untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang maka mengadakan perjanjian dengan pejabat lelang kelas II;
- e. Cara melakukan tawaran lelang telah ditentukan;
- f. *Copy-an* Risalah pelelangan dari KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II diminta;
- g. Pemandu Pelelangan (*afslager*) diusulkan;
- h. Jaminan melakukan tawaran suatu Lelang dari seorang Pembeli yang inkar janji sesuai ketentuan aturan perundang-undangan diterima; dan
- i. Pengajuan dibatalkannya suatu lelang pada hal ini Balai pelelangan berlaku sebagai pengaju lelang diajukan.

Sedangkan dalam mengerjakan kegiatan usahanya, dipunyai kewajiban pada Balai lelang seperti yang dijelaskan dalam Pasal 36 Peraturan

Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019
Tentang Balai Lelang, kewajiban tersebut meliputi:⁶⁹

- a. Imbalan/laba jasa Pejabat/panitia Lelang Kelas II sesuai kesepakatan dilakukan pemberian gaji;
- b. Dilakukan penyerahan bukti pemberian gaji Jaminan tawaran suatu pelelangan dari peserta lelang dan *copy*-an akun rekening bank Balai pelelangan yang memasukkan angka pengiriman Jaminan tawaran suatu pelelangan sesuai yang ditentukan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang melakukan lelang;
- c. Jaminan tawaran suatu pelelangan dikembalikan tanpa diskon kepada pembeli sebagai peserta lelang yang tak dilegalkan;
- d. Bea Lelang ke Kas Negara disetorkan paling lambat maksimal 1 (satu) hari kerja setelah pembeli membayar Harga pelelangan;

⁶⁹ Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang

- e. Jaminan tawaran suatu pelelangan disetorkan kepada yang berhak cocok sesuai perjanjian dari Pembeli yang wanprestasi, pada hal ini pelelangan dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II;
- f. Jaminan tawaran suatu peelangan disetorkan kepada yang berhak sesuai dengan kesepakatan ke Kas Negara dalam masa 1 (satu) hari kerja setelah dibatalkannya penetapan Pembeli oleh Pejabat pelaelanng atau 1 (satu) hari kerja dari Pembeli yang inkar janji sebesar 50% (lima puluh persen) setelah hasil klaim garansi Bank diterima oleh Balai Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen), dalam hal pelelangan dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I;
- g. Tanda lunas harga pelelangan berupa kwitansi yang diserahkan kepada Pejabat pelelangan pada saat memohon *copy*-an risalah pelelangan, bukti setor /transfer, *copy*-an rekening bank balai pelelangan yang memasukkan data selesai bayar lunas

- harga pelelangan, bukti setor Bea Lelang, PPh Final atas pengalihan hak atas bangunan dan tanah;
- h. Tanda penyetoran bea dibataalkannya pelelangan diserahkan untuk KPKNL atau pejabat lelang kelas II pada hal balai pelaelanng bergerak selaku yang mengajukan lelang;
 - i. Kutipan Risalah Lelang dan kwitansi pembayaran lelang diserahkan kepada Pembeli setelah Pembeli memenuhi kewajiban;
 - j. Objek dan dokumen kepemilikan barang lelang diserahkan setelah Pembeli memenuhi kewajiban kepada Pembeli;
 - k. Laba bersih pelelangan diserahkan setelah pembayaran diterima kepada pemilik barang paling lambat maksimal 3 (tiga) hari kerja;
 - l. Prinsip mengetahui yang menggunakan kewajiban dan jasa diterapkan terhadap pelaporan transaksi lelang; dan

m. Berkas-berkas admin pelaporan dan perkantoran juga diselenggarakan.

4. Peserta

Peserta lelang adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Untuk dapat mengikuti lelang peserta lelang wajib membayar uang jaminan lelang. Peserta lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya resmi lainnya, walaupun dalam penawarannya itu bertindak selaku kuasa dari seseorang perusahaan atau badan hukum Peserta lelang wajib mematuhi seluruh ketentuan lelang yang berlaku.

5. Pembeli

Pemenang lelang dalam hal ini merupakan pembeli yang berasal dari peserta lelang (orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang). Pembeli atau pemenang lelang merupakan orang atau badan hukum yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Setelah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang pembeli wajib melunasi barang lelang yang dimenangkannya hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan bahwa pembeli wajib membayar objek lelang yang dimenangkan dalam pelaksanaan lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang ditutup ke rekening balai lelang yang bersangkutan. Pembayaran dengan cek/ giro hanya dapat diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/ giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring di tunjuk, dan dananya mencukupi dan dapat diuangkan.

6. Pemandu lelang

Pemandu lelang atau *afslager* yaitu orang yang membantu pejabat lelang dalam menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.

1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1.7.3.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah Belanda yaitu “*wanprestastie*”, yang merujuk pada ketidakpenuhan prestasi atau kewajiban yang telah diamanahkan kepada pihak-pihak tertentu dalam suatu perjanjian. Hal ini dapat terjadi baik dalam perikatan yang terbentuk melalui perjanjian maupun perikatan yang timbul berdasarkan undang-undang.⁷⁰ Jika suatu perjanjian tidak dapat terpenuhi atau tidak dipenuhinya suatu prestasi, maka akan berakibat terjadinya wanprestasi. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang Jika suatu perjanjian tidak dapat terpenuhi atau tidak dipenuhinya suatu prestasi, maka akan berakibat terjadinya wanprestasi. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang

⁷⁰ Medika Andarika Adati, “WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN YANG DAPAT DI PIDANA MENURUT PASAL 378 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA”, *Lex Privatum*, No. 4, Juni 2018, h, 10.

dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁷¹

Pengertian wanprestasi menurut pakar hukum yaitu:

1. Salim HS mengatakan wanprestasi adalah tidak terlaksananya suatu kewajiban dalam suatu perjanjian yang telah disepakati antara kreditur dengan debitur.⁷²
2. Subekti menyatakan wanprestasi adalah ketika pihak yang berutang (debitur) tidak memenuhi atau melanggar apa yang disepakati, maka tindakan tersebut adalah wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi baik itu karena disengaja maupun tidak disengaja.⁷³
3. Menurut Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.⁷⁴
4. Subekti menyatakan bahwa wanprestasi yaitu kealpaan debitur berupa:⁷⁵

⁷¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 204.

⁷² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan V, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 180.

⁷³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cetakan I, Raja Grafindo, Jakarta, 2007, h. 74.

⁷⁴ Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, h. 25.

⁷⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VI, PT. Inter Masa, Jakarta, 1979, h. 59.

1. Tidak mampu melaksanakan kewajibannya;
 2. Melakukan suatu hal yang disepakati tetapi tidak dapat melakukan seperti yang dijanjikan;
 3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi lalai dalam pelaksanaan;
 4. Melaksanakan apa yang dilarang oleh perjanjian.
5. Menurut H. Mariam Daruz Badruzaman, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji.⁷⁶
6. Menurut Erawaty dan Badudu, wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.⁷⁷
7. Menurut Saliman, wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.⁷⁸

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ Erawaty, A.F.Elly dan Badudu, J.S.. *Kamus Hukum Ekonomi*, Elips, Jakarta, 1996, h. 33.

⁷⁸ Saliman, Abdul R.. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004, h. 46.

Dari pengertian wanprestasi yang telah dipaparkan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa wanprestasi adalah perbuatan ingkar janji oleh salah satu pihak dalam perjanjian di atas meterai sebagai akibat dari kelalaiannya sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya.

1.7.3.2 Alasan Wanprestasi dan Dasar Hukum Wanprestasi

Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala, seseorang melakukan wanprestasi dikarenakan 2 (dua) kemungkinan yaitu:⁷⁹

1. Keadaan memaksa (*overmacht / force majeure*)

Overmacht adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diketahui kapan terjadinya, seperti bencana alam, peristiwa eksternal yang tidak dapat diantisipasi, atau faktor lain yang membuat pelaksanaan perjanjian tidak mungkin dilakukan sehingga tidak memungkinkan seorang debitur untuk memenuhi janjinya.

2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai

Pada kondisi ini debitur sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan kelalaian

⁷⁹A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, h. 26.

yang mengakibatkan tidak terpenuhinya janji yang telah disepakati.

Dasar hukum wanprestasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), antara lain:

1. Pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

2. Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

3. Pasal 1239 KUHPerdata yang berbunyi:

“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.”

4. Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, maka dapat memilih: memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”

1.7.3.3 Bentuk Wanprestasi

Setiawan berpendapat bahwa wanprestasi dibagi menjadi 3 (tiga) bentuk yaitu:⁸⁰

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Apabila debitur tidak memenuhi apa yang dijanjikan tepat pada waktunya maka dianggap terlambat memenuhi prestasi. Apabila debitur tidak melaksanakan apa yang sudah dijanjikan, maka dikatakan tidak memenuhi prestasi

⁸⁰ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan II, Binacipta, Bandung, 1978, h. 18.

sama sekali. Dan apabila debitur dianggap dapat memenuhi prestasinya namun melebihi waktu yang disepakati, maka digolongkan ke dalam terlambat dalam memenuhi prestasi, jika tidak memenuhi prestasi dengan baik, maka debitur dianggap terlambat memenuhi prestasi secara tidak baik.

Pramono Nindyo menyatakan wanprestasi memiliki beberapa bentuk yakni:⁸¹

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Wanprestasi yang terjadi ketika debitur tidak memenuhi janjinya sama sekali, tidak ada Upaya yang dilakukan oleh debitur untuk memenuhi apa yang telah disepakati.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;

Dalam hal ini debitur memenuhi prestasinya namun melebihi batas waktu yang ditetapkan, oleh karena itu tetap dianggap sebagai tindakan wanprestasi.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur telah memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati, dan apabila prestasi yang tidak sesuai tersebut tidak dapat

⁸¹ Nindyo Pramono, *Hukum Komersial*, Cetakan I, Pusat Penerbit UT, Jakarta, 2003, h. 23.

diperbaiki maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Berdasarkan pemaparan bentuk-bentuk wanprestasi diatas maka dapat diketahui dua kategori wanprestasi. Kategori pertama tidak melakukan sesuatu, debitur dianggap telah melakukan wanprestasi ketika tidak memenuhi sama sekali apa yang sudah disepakati. Kategori kedua melakukan sesuatu, debitur tetap dianggap melakukan wanprestasi ketika melaksanakan prestasi namun tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan, terlambat memenuhi prestasi, dan melakukan tindakan yang tidak boleh dilakukan dalam isi perjanjian tersebut.

1.7.3.4 Akibat Wanprestasi

Akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam yaitu:⁸²

1. Debitur diharuskan membayar kerugian yang dialami oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPer);
2. Batalnya perjanjian disertai pembayaran kerugian (Pasal 1267 KUHPer);
3. Peralihan risiko kepada debitur ketika terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPer);

⁸² P.N.H Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan II, Prenada Media Group, Jakarta, 2018, h. 341.

4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Pihak yang merasa dirugikan atas tindakan wanprestasi dapat melakukan penuntutan kepada pihak yang melakukan wanprestasi agar mendapatkan ganti rugi, sehingga diharapkan oleh hukum tidak ada kedua pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.⁸³ apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat memilih beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUH Perdata yaitu:

1. Pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi kerugian;
3. Ganti kerugian;
4. Pembatalan perjanjian timbal balik;
5. Pembatalan dengan ganti kerugian.

Kreditur memiliki hak berupa perlindungan hukum seperti penggantian biaya kerugian untuk melindungi kreditur dari debitur yang melakukan wanprestasi. Sesuai dengan isi Pasal 1243 KUHPerdata kreditur dapat meminta debitur untuk ganti rugi atas tindakan wanprestasi yang telah

⁸³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 88.

dilakukan apabila debitur sudah dipastikan melakukan wanprestasi.

Kreditur dapat meminta debitur untuk ganti rugi apabila memenuhi syarat-syarat berikut:⁸⁴

1. Debitur lalai sehingga melakukan wanprestasi;
2. Debitur tidak dalam keadaan memaksa;
3. Tidak adanya tolakan dari debitur untuk menggugurkan tuntutan ganti rugi.
4. Kreditur sudah memberi somasi/peringatan.

Seorang debitur dapat mengajukan pembelaan atas tuntutan ganti rugi tersebut. Debitur dapat melakukan pembelaan antara lain:⁸⁵

1. Tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*) diajukan;
2. Mengajukan bahwa kreditur juga lalai dalam prestasi (*exceptio non adimpleti contractus*);
3. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking*).

⁸⁴ P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit*, h. 341. Yang dikutip adalah dari karya Ilham Syahputra Prabandaru dalam footnote nomor 65.

⁸⁵ Subekti, *Op.cit*, h. 55. Yang dikutip adalah dari karya Ilham Syahputra Prabandaru dalam footnote nomor 58.