

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PEMBELI LELANG  
MELALUI KANTOR PELAYANAN LELANG PALEMBANG**



**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat  
Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Hukum Program Sarjana**

**Oleh :**

**NAUFAL AFIF SYAPUTRA**

**502018153**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM  
2022**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PEMBELI  
LELANG MELALUI KANTOR PELAYANAN  
LELANG PALEMBANG**



**NAMA : Naufal Afif Syaputra**  
**NIM : 50 2018 153**  
**PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana**  
**PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata**

**Pembimbing,**

**1. Heni Marlina, SH., MH**

**2. Rusniati, SÉ., SH., MH**

( *Hmy* )

( *Rusniati* )

**Palembang, 09 Maret 2022**

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:**

**Ketua : Dr. Mulyadi Tanzili, SH., MH**

**Anggota : 1. Burhanuddin, SH., MH**

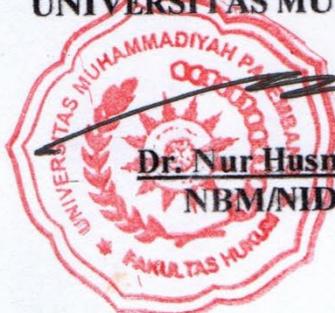
**2. Dr. Serlika Aprita, SH., MH**

( *Mulyadi* )

( *Burhanuddin* )

( *Serlika* )

**DISAHKAN OLEH  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



**Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH**  
**NBM/NIDN : 858994/0217086201**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NAUFAL AFIF SYAPUTRA

NIM : 502018153

Program Studi : Hukum Program Sarjana

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

**AKIBAT HUKUM WANPRRESTASI PEMBELI LELANG MELALUI KANTOR PELAYANAN LELANG PALEMBANG.**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, Maret 2022



Yang menyatakan,

Handwritten signature of Naufal Afif Syaputra.

NAUFAL AFIF SYAPUTRA

## **SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NAUFAL AFIF SYAPUTRA

NIM : 502018153

Program Studi : Hukum Program Sarjana

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PEMBELI LELANG MELALUI KANTOR PELAYANAN LELANG PALEMBANG.**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang,      Maret 2022

Yang menyatakan,

NAUFAL AFIF SYAPUTRA

**MOTTO :**

*“Sesungguhnya kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi. Dia menghidupkan dan mematikan dan sekali-kali tidak ada pelindung dan penolong bagimu selain Allah”.*

*(QS. At-Taubah : 116)*

**Ku Persembahkan untuk :**

- *Kedua orang tuaku tersayang yang selalu memberikan do'a dan dukungan serta doa yang tulus demi masa depanku.*
- *Seluruh keluarga besarku yang tidak bisa kusebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungannya.*
- *Almamaterku.*

## ABSTRAK

### AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PEMBELI LELANG MELALUI KANTOR PELAYANAN LELANG PALEMBANG

NAUFAL AFIF SYAPUTRA

Lelang adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang Lelang yang dimaksud dalam hal ini ialah sebagai salah satu alternatif menjual barang.

Adapun permasalahan dalam skripsi ini adalah Bagaimanakah akibat hukum wanprestasi pembeli lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang ? dan Apakah sanksi yang diberikan bagi pembeli lelang yang wanprestasi?. Jenis penelitian hukum ini adalah “penelitian hukum sosiologis. Tipe penelitian ini adalah bersifat *deskriptif*, yaitu menggambarkan.

Berdasarkan penelitian dan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa : Akibat hukum wanprestasi pembeli lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Berdasarkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata, ditentukan bahwa pembatalan perjanjian jual beli lelang tersebut harus dimintakan kepada hakim. Namun mengingat adanya ketentuan Risalah Lelang tersebut dan kedudukan Peraturan Lelang sebagai *lex specialis* dari hukum perdata maka, Pejabat lelang dapat menyimpangi ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan segera membatalkan pembelian dari peserta lelang yang wanprestasi. Dengan demikian dapat dihindari proses gugatan pembatalan lelang yang makan waktu lama dan biaya tinggi. Dan Sanksi yang diberikan bagi pembeli lelang yang wanprestasi, konsekuensi yuridis terhadap peserta lelang yang melakukan wanprestasi dalam lelang konvensional dapat dipaksakan kepada pembeli lelang yang wanprestasi, antara lain berupa gugatan untuk membayar ganti rugi. Ganti rugi terdiri dari tiga unsur, yaitu biaya (kosten), rugi (schaden) dan bunga Biaya adalah segala pengeluaran atau pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Yang dimaksud dengan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Sedangkan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Jika pembeli melakukan wanprestasi, maka uang jaminan juga tidak dapat ditarik kembali. Namun demikian, dengan adanya pembatalan lelang tersebut, tidak otomatis akan memberi kesempatan kepada pemenang lelang kedua untuk menjadi pemenang. Penjual harus mengadakan lelang kembali untuk barang tersebut. Dari uraian tersebut jelas bahwa sanksi yang diberikan kepada pelaku yang wanprestasi pada lelang konvensional tidak sekedar sanksi moral tapi merupakan sanksi hukum.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Pembeli Lelang.**

## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Wr.Wb.**

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada nabi Muhammad Saw., karena atas rahmat dan nikmat Nya jualah skripsi dengan judul : **AKIBAT HUKUM WANPRRESTASI PEMBELI LELANG MELALUI KANTOR PELAYANAN LELANG PALEMBANG.**

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan. semua itu adalah disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap:

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., MM., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya;
2. Bapak Dr. Nur Husni Emilson, SH, SpN, MH., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III dan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Yudistira Rusydi, SH., M.Hum. selaku Ketua Prodi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Ibu Heni Marlina, SH, MH. Selaku Pembimbing I, dalam penulisan skripsi ini;
6. Ibu Rusniati, SE, SH, MH. Pembimbing II, dalam penulisan skripsi ini;

7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
8. Kepada seluruh sahabat terbaikku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
9. Kedua orang tuaku tercinta dan saudara-saudaraku terkasih.

Semoga segala bantuan materil dan moril yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menempuh ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt., melimpahkan pahala dan rahmat kepada mereka.

**Wassalamu'alaikum wr.wb.**

Palembang, Maret 2022

Penulis,

NAUFAL AFIF SYAPUTRA

## DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix

## **BAB I : PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	10
C. Ruang Lingkup dan Tujuan .....	10
D. Defenisi Konseptual .....	11
E. Metode Penelitian.....	12
F. Sistematika Penulisan.....	14

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

A. Pengertian, Asas, Sifat, dan Fungsi Lelang.....	15
1. Pengertian Lelang.....	15
2. Asas Lelang.....	17
3. Sifat Lelang.....	19
4. Fungsi Lelang.....	20
B. Penjual Dan Pembeli Lelang.....	21
1. Pengertian Pemohon/Penjual .....	21
2. Pengertian Peserta Lelang/Pembeli.....	21
3. Hak Dan Kewajiban Pemohon/Penjual.....	22
4. Hak Dan Kewajiban Peserta Lelang/Pembeli.....	23

C. Jenis-Jenis Lelang.....	24
D. Proses Lelang.....	25
E. Risalah Lelang.....	37

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Akibat hukum wanprestasi pembeli lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang.....	45
B. Sanksi yang diberikan bagi pembeli lelang yang wanprestasi.....	49

### **BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	55
B. Saran-saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak terlepas dari adanya bantuan dan kerjasama-kerjasama yang dilakukan yang seringkali di dalamnya telah dibuat suatu perjanjian untuk pelaksanaan pekerjaan terhadap kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya untuk pemenuhan suatu prestasi, termasuk didalamnya dalam hal perniagaan yang dilakukan khususnya pada transaksi jual beli. Perjanjian jual beli yang dibuatkan secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Tetapi dalam prakteknya tidak sedikit dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian jual beli, melakukan pelanggaran-pelanggaran dengan berbagai macam alasan dan argumen yang cenderung untuk membenarkan mengapa mereka melanggar perjanjian tersebut, seperti misalnya masalah ekonomi seperti turunnya daya beli masyarakat, sehingga menyebabkan perjanjian tidak dapat dipenuhi.

Lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual-beli yang dikemas dengan cara yang berbeda. Jual-beli adalah suatu perjanjian dimana dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Definisi dari jual-beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi di atas mewakilkan dari beberapa unsur yang

terkandung di dalam jual-beli, yaitu suatu perjanjian, adanya penyerahan barang, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>1</sup>

Penjualan secara lelang merupakan suatu tahap proses lanjutan dari sita eksekusi. Adapun tujuan dari penjualan lelang itu sendiri adalah menjual secara umum harta kekayaan tergugat sehingga dari hasil penjualan utangnya akan dibayarkan kepada pihak penggugat sebesar yang ditetapkan dalam putusan.

Menurut Pasal 200 ayat 1 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Pasal 215 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (Rbg), penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan ‘perantara’ atau ‘bantuan’ Kantor Lelang Negara. Jika kedua pasal ini dihubungkan dengan Pasal 1a Peraturan Lelang (LN 1908 No. 189), maka semakin jelas siapa pejabat yang berwenang melakukan penjualan lelang yakni Juru Lelang.<sup>2</sup>

Dalam perjanjian dikenal prinsip itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Dinyatakan oleh Muhammaad Faiz bahwa: “Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa di pengadilan. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepantasan”.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini secara umum menggambarkan itikad baik sebagai berikut: “Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum”.<sup>3</sup> Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang

---

<sup>1</sup> Salim, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo persada, Jakarta, hlm 17.

<sup>2</sup> F.x. Ngadijarmo, Nunung Eko Laksito, Isti Indri Listani. 2006, *Lelang Teori dan Praktek*, Badan Pendidikan dan Pelatihan, Jakarta, hlm 12

<sup>3</sup> R. Subekti, 2015, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 85.

berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak pertama dan kedua harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selalu berusaha melaksanakan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan, agar kepastian hukum dapat diberikan kepada pembeli lelang. Sebelum pelaksanaan lelang, Kepala KPKNL/Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang terhadap suatu objek melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap dokumen persyaratan lelang, dengan tujuan agar Kepala KPKNL/Pejabat Lelang mendapat informasi mengenai legalitas formal subjek dan objek lelang. Dengan demikian, dapat dipastikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang benar-benar telah memenuhi syarat dan dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan cacat hukum dan penunjukan pemenang lelang juga sah secara hukum.

Pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Pemenang dalam lelang disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang.<sup>4</sup>

Sebagai suatu perbuatan hukum yang sah, lelang eksekusi menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang. Pemenang lelang sebagai pembeli yang

---

<sup>4</sup> F.x. Ngadjarmo, Nunung Eko Laksito, Op.Cit., hlm 24

sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Sebelum pelaksanaan lelang, penjual wajib mengumumkan barang yang akan dilelang. Dengan diterbitkannya pengumuman tersebut telah memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan sebelum lelang.

*Vendu Reglement* mengatur hak pemenang lelang yang terkait dengan peralihan obyek. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau yang saat ini disebut kutipan risalah lelang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (2) butir (a) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau *grosse* risalah lelang sesuai kebutuhan.

Peralihan hak melalui risalah lelang juga diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan.<sup>5</sup>

Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh asli dokumen kepemilikan obyek lelang. Risalah Lelang adalah Berita Acara Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*.

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2013, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 52

Pada Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Risalah Lelang ditentukan bentuknya oleh pemerintah, bentuk tertentu ditujukan untuk menjamin dan menciptakan kepastian hukum, dan pembatasan terhadap kebebasan berkontrak. Risalah Lelang memiliki tiga unsur akta otentik, yaitu bentuk risalah lelang telah ditentukan oleh Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*, risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang selaku pejabat umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement* dan sesuai dengan Pasal 7 *Vendu Reglement*, risalah lelang harus dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya.

Perlindungan hukum *preventif* bagi pemenang lelang merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. *Vendu Reglement* memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang.

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang juga terdapat dalam risalah lelang, yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pemenang lelang eksekusi, selain perlindungan hukum secara preventif, juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif, menurut

Hadjon, adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.

Pemerintah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang.

Hal ini juga ditegaskan oleh Yahya Harahap, bahwa hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.

Melalui Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Negara dalam hal ini KPKNL telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, lembaga

peradilan melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, juga menegaskan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum.

Lelang adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang Lelang yang dimaksud dalam hal ini ialah sebagai salah satu alternatif menjual barang. Hal ini sangatlah berbeda dengan lelang pengadaan barang atau jasa dalam rangka pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) antara Pemerintah dengan Badan Hukum yang menawarkan barang atau jasa.<sup>6</sup>

Penjualan umum atau lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, dengan berlakunya *Vendu Reglement* yang dimuat dalam Staatblad tahun 1908 Nomor 189 ("*Vendu Reglement*") dan *Vendu Instructie* yang diumumkan dalam Staatblad tahun 1908 Nomor 190 ("*Vendu Instructie*") yang hingga sekarang masih berlaku, dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin yaitu *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Lelang adalah penjualan dihadapan banyak orang (dengan tawaran yang meningkat) dipimpin oleh Pejabat Lelang. Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*.

Lelang sebagai suatu lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai

---

<sup>6</sup> Sutarjo, 2008, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan, hlm 22.

objektif. Lembaga lelang pasti selalu ada dalam sistem hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, sebagaimana diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*). Ketiga untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan lelang. Lelang dalam sistem perundang-undangan Indonesia digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karenanya cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang sifatnya *lex specialis*. Kekhususan (spesialisasi) lelang ini tampak antara lain pada sifatnya yang transparan/keterbukaan dengan pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu Pejabat Lelang yang mandiri.<sup>7</sup>

Lelang tidak secara khusus diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPER) tetapi penjualan lelang diatur dalam ketentuan-ketentuan Buku III KUHPER tentang Perikatan yaitu mengenai jual beli. Pasal 1319 KUHPER mengatur bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

Dasar penjualan lelang juga mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPER yang merumuskan “jual beli” sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli yaitu adanya subjek hukum (adanya penjual dan pembeli), adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga serta

---

<sup>7</sup> Purnama Sianturi, 2010, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, hlm 1.

adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Dengan demikian lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus.

Penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai Negara yang tidak dilakukan secara lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang), hanya dapat dibenarkan setelah mendapat ijin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan. Dalam hal ini menteri keuangan mengizinkan penjualan secara di bawah tangan, maka penjualan tersebut tidak diperkenankan dengan prosedur/cara lelang.

Dalam pelaksanaan lelang pada umumnya barang yang akan dilelang ada 2 jenis yaitu :

1. Barang bergerak yaitu, barang yang menurut sifat dan penggunaannya dapat berpindah atau dipindahkan. Misalnya, alat pengangkutan, alat kantor, alat kesehatan, dsb;
2. Barang tidak bergerak yaitu, barang yang menurut sifat dan penggunaannya tidak dapat dipindah-pindahkan. Misalnya, tanah dan segala bangunan yang melekat di atasnya.<sup>8</sup>

Dalam praktek ada pihak-pihak yang secara sengaja menghindar dari pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut bahkan dalam kenyataannya beberapa pihak melarikan diri dengan tujuan untuk tidak melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah mereka buat termasuk perjanjian jual beli yang telah dibuat secara notariel, sehingga memiliki kekuatan pembuktian hukum. Disisi yang lain banyak kejadian salah satu pihak tidak terikat dengan perjanjian jual beli, atau dengan kata lain tidak terdapat hubungan kontraktual di antara para pihak akan tetapi ada pihak-pihak yang dirugikan secara hukum karena adanya suatu peristiwa atau kejadian dalam transaksi jual beli yang telah disepakati.

---

<sup>8</sup> Ibid., hlm 63

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis hal yang bersangkutan paut dengan akibat hukum wanprestasi pembeli lelang, untuk maksud tersebut selanjutnya dirumuskan dalam skripsi ini yang berjudul : AKIBAT HUKUM WANPRESTASI PEMBELI LELANG MELALUI KANTOR PELAYANAN LELANG PALEMBANG.

### **B. Permasalahan**

Adapun permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah akibat hukum wanprestasi pembeli lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang ?
2. Apakah sanksi yang diberikan bagi pembeli lelang yang wanprestasi?

### **C. Ruang Lingkup dan Tujuan**

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, sehingga sejalan dengan permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini yang bersangkutan paut dengan akibat hukum wanprestasi pembeli lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui dan mendapatkan pengetahuan yang jelas tentang :

1. Akibat hukum wanprestasi pembeli lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang.
2. Sanksi yang diberikan bagi pembeli lelang yang wanprestasi.

### **D. Defenisi Konseptual**

1. Akibat Hukum segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh

hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>9</sup>

2. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>10</sup>
3. Lelang adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang. (Pasal 1 *Vendu Reglement*)

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum sosiologis, yang bersifat *deskriptif* atau menggambarkan.

### **2. Jenis dan Sumber data**

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya

---

<sup>9</sup> A. Ridwan Halim, 2009, *Kamus Hukum*, Alumni, Bandung, hlm 93

<sup>10</sup> Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 74

Data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang mempunyai otoritas (*authoritatif*) yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasilnya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

Data primer diperoleh memalui wawancara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, surat kabar, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

### **4. Teknik Analisa Data**

Data yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan diklasifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan

efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku khusus pada masalah tertentu dan konkrit yang dihadapi. Oleh karena itu hal-hal yang dirumuskan secara khusus diterapkan pada keadaan umum, sehingga hasil analisis tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini terdiri dari empat bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Defenisi Konseptual, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II, merupakan tinjauan pustaka yang berisikan landasan teori yang erat kaitannya dengan obyek penelitian, yaitu : Pengertian, Asas, Sifat, dan Fungsi Lelang dan Penjual Dan Pembeli Lelang.

Bab III, merupakan pembahasan yang berkaitan dengan Akibat hukum wanprestasi pembeli lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang dan Sanksi yang diberikan bagi pembeli lelang yang wanprestasi.

Bab IV berisikan Kesimpulan dan saran

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku- Buku :**

- Adrian Sutedi, 2013, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- A. Ridwan Halim, 2009, *Kamus Hukum*, Alumni, Bandung.
- F.x. Ngadjarmo, Nunung Eko Laksito, Isti Indri Listani. 2006, *Lelang Teori dan Praktek*, Badan Pendidikan dan Pelatihan, Jakarta.
- R. Subekti, 2015, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- Rochmat Soemitro, 1998, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Edisi Kedua, Eresco, Bandung.
- Purnama Sianturi, 2010, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung.
- Salim, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo persada, Jakarta.
- S. Mantayborbir, 2003, *Hukum Lelang Negara Di Indonesia*, Pustaka Bangsa, Jakarta.
- Sutarjo, 2008, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan.

### **Perundang-undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

**Internet :**

Lydia Fransiscani Turnip, 2009, *Kekayaan Negara, Piutang Negara, dan Lelang*, <http://lydiafturnip.blogspot.com/2009/08/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang.html> diakses Tanggal 20 Januari 2022.

Setadewa, *fungsi, syarat dan prosedur lelang*, <http://id.shvoong.com/law-and-politics/commercial-law/2290334-fungsi-syarat-dan-prosedur-pelaksanaan/>, diakses Tanggal 14 Januari 2022.

Sutanrahmat, 2011, *Lelang*, <http://sutanrahmat.blogspot.com/2011/11/lelang.html>, diakses Minggu Tanggal 20 Januari 2022.

Isnaini Kurnianingsih, *Kapan Barang Milik Negara (BMN) Harus Dihapuskan*, <http://wwwshieruphantomhive.blogspot.com/2011/10/xdharizals-blog-konsumen-adalah-setiap.html>, diakses Selasa 20 Januari 2022.