

## TANGGUNG GUGAT BALAI LELANG TERHADAP PENJUALAN OBJEK LELANG SECARA *ONLINE*

### *THE LIABILITY OF THE AUCTION HALL FOR THE SALE OF AUCTION OBJECTS ONLINE*

Erniyati

Universitas Tulang Bawang

Corresponding author: [erniyati563@gmail.com](mailto:erniyati563@gmail.com)

Susilawati

Universitas Tulang Bawang

[Susilawatiutb@gmail.com](mailto:Susilawatiutb@gmail.com)

#### **Abstrak**

Keberadaan Balai Lelang yang melakukan penjualan objek lelang melalui *online* merupakan sesuatu yang sangat diminati masyarakat, terlebih dengan usaha lelang, maka perlu adanya kepastian hukum dalam suatu kontrak elektronik, hal tersebut menyangkut tanggung gugat Balai Lelang dikarenakan pelaksanaan objek lelang secara *online* tentu tidak dapat terhindarkan seperti wanprestasi yang menyebabkan kerugian bagi pemenang lelang.

Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dapat diketahui bahwa proses lelang secara *online* yang dilakukan oleh Balai Lelang dimulai dari pemohon lelang mengajukan permohonan penjualan, pengumuman lelang, pendaftaran calon pembeli lelang, penyetoran jaminan/uang deposito, penawaran objek lelang, mengumumkan pemenang lelang, pembayaran lelang dan menginginkan barang hasil lelang. Balai Lelang bertanggung gugat atas penjualan objek lelang secara *online* jika Balai Lelang tidak melaksanakan prestasinya dengan baik dimana Balai Lelang tidak memberikan informasi secara benar, jelas dan jujur mengenai kualitas dan spesifikasi objek lelang di website Balai Lelang sehingga apabila terdapat kecacatan terhadap barang yang dikirim ke pemenang lelang, keterlambatan pengiriman barang hasil lelang, adanya iktikad kurang baik dari Balai Lelang serta adanya ketidaksesuaian barang dengan dokumen objek lelang maka pemenang lelang berhak untuk mengajukan gugatan kepada Balai Lelang untuk meminta ganti rugi ataupun pembatalan pembelian.

**Kata Kunci: Tanggung Gugat, Objek Lelang, *Online***

#### **Abstract**

*The existence of the Auction Hall that claims the sale of auction motorcycle taxis through online is something that is in high demand of the public, especially with the auction business, then there needs to be legal certainty in an electronic contract, it concerns the responsibility of the Auction Hall it is because the implementation of online auction objects is certainly inevitable such as default that causes losses for auction winners.*

*Using normative juridical research methods it can be known that the online auction process conducted by the Auction Hall starts from the auction applicant submitting a sales application, auction announcement, the flatness of the prospective auction buyer, depositing the deposit/deposit, bidding the auction object, announcing the winner of the auction, the payment*

*of the auction and wanting the auction resulting goods. The Auction Hall is responsible for the sale of the auction object online if the Auction Hall does not perform its achievements properly where the Auction Hall does not provide proper, clear and honest information about the quality and specification of the auction object on the Auction Hall website so that if there is a defect to the goods sent to the auction winner, the delay in the delivery of the auction resulting goods, the absence of good faith from the Auction Hall and the missequisition of the goods with the documents of the auction object then the auction winner reserves the right to file a lawsuit with the Auction Hall to request damages or cancellation of the purchase.*

**Keywords: Liability, Auction Object, Online**

## A. Pendahuluan

Lelang di Indonesia sudah ada sejak zaman Hindia Belanda yang dibuktikan dengan adanya peraturan lelang yaitu *Vendu Reglement* (dikenal sebagai Undang-Undang Lelang/VR) yang termuat dalam ordonansi 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 sebagaimana terakhir diubah dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3 dan *Vendu Instructie* (dikenal sebagai Instruksi Lelang/ VI) yang termuat dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 190 sebagaimana terakhir diubah dengan *Staatsblad* 1930 Nomor 85. *Vendu Reglement* (VR) ini merupakan peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi peraturan lelang yang tertinggi hingga saat ini.<sup>1</sup>

Berlakunya aturan lelang tersebut didasarkan pada Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan bahwa segala badan negara dan peraturan yang ada masih tetap

berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini. Keberadaan pasal tersebut untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum (*recht vacuum*). Adapun untuk pelaksanaan dari *Vendu Reglement*, maka diundangkanlah peraturan pelaksanaannya yaitu *Vendu Instructie* yang biasa disebut dengan instruksi lelang. Peraturan dasar lelang tersebut masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.<sup>2</sup>

Melihat perkembangan lelang di Indonesia saat itu, pemerintah Indonesia kemudian mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) sebagai aturan pelaksana dari VR dan VI yang mengatur lebih rinci mengenai penyelenggaraan lelang. Dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tersebut merupakan upaya pemerintah Indonesia melalui Menteri Keuangan untuk meningkatkan pelayanan lelang, mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien,

---

<sup>1</sup> Rahmat Soemitro. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco, 2007, hlm.17

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.17

efektif, transparan, akuntabel, adil dan menjamin kepastian hukum serta mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat. Lelang memiliki peran yang cukup besar dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

Kegiatan lelang sering digunakan sebagai cara alternatif untuk menjual barang, sehingga dalam lelang mengantar tentang 3 (tiga) tujuan diaturnya lelang dalam hukum yaitu pertama untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, untuk memenuhi atas melaksanakan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan. ketiga untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya produsen atau pemilik barang tersebut untuk melakukan penjualan lelang.

Penjualan secara lelang untuk saat ini tidak hanya dilakukan secara langsung (konvensional) melainkan juga dilakukan secara *online*, kegiatan lelang secara *online* merupakan bagian dari pemanfaatan teknologi informasi dimana biaya internet yang cukup murah, dijangkau setiap hari 24 jam penuh tanpa henti dan sudah banyak infrastruktur yang mendukung kegiatan lelang secara *online* misalnya pembayaran bisa menggunakan *credit card*, transfer dana

semakin mudah dan cepat sehingga banyak pelaku usaha yang beralih dari lelang biasa (konvensional) ke lelang yang menggunakan saluran internet (*online*).

Pelaksanaan lelang dengan cara *online* juga di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 64 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang, dimana peserta lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan:

- a. Melalui surat elektronik (email)
- b. Melalui surat tromol pos, atau
- c. Melalui internet baik secara terbuka maupun tertutup.

Salah satu pihak yang menyelenggarakan lelang secara *online* adalah Balai Lelang, Balai Lelang selaku penyelenggara lelang sudah di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, objek lelang yang di selenggarakan oleh balai lelang adalah lelang non eksekusi, lelang non-eksekusi sukarela, yaitu lelang yang dilaksanakan atas permintaan masyarakat atau pengusaha yang secara sukarela menginginkan barangnya dilelang. Dalam hal ini barang yang dilelang meliputi benda bergerak seperti kendaraan roda dua dan empat, dan benda tidak bergerak seperti

tanah serta objek-objek lainnya memiliki harga jual.

Balai Lelang memiliki tanggung jawab apabila terjadinya gugatan dari pemenang lelang setelah kegiatan lelang secara *online* selesai dan barang diterima oleh pemenang lelang dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Balai Lelang, adanya komplain atau gugatan dari pemenang lelang yang dilakukan secara *online* misalnya saja objek lelang mengalami cacat tersembunyi dikarenakan adanya kecacatan namun tidak di publikasikan atau diberitakan kepada peserta lelang sehingga merugikan pemenang lelang dikarenakan barang dari hasil lelang tidak bisa dipakai atau digunakan. Apabila Balai Lelang selaku penjual tidak melaksanakan prestasinya dengan baik yaitu melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan antara Balai Lelang dengan pemenang lelang maka harus mengganti kerugian kepada pemenang lelang hal itu dikarenakan Balai Lelang sudah melakukan wanprestasi serta bertanggung gugat terhadap penjualan objek lelang. Tanggung gugat merupakan kewajiban yang dilaksanakan oleh Balai Lelang untuk mengganti kerugian sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi, tanggung gugat merujuk kepada Balai Lelang yang di

pandang harus membayar suatu bentuk kompensasi atau ganti rugi setelah adanya wanprestasi dimana objek lelang yang diselenggarakan melalui *online* mengalami cacat tersembunyi sehingga merugikan pemenang lelang dimana pemenang lelang tidak bisa menguasai objek lelang secara penuh.

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*), yaitu mempelajari teori-teori dan konsep-konsep serta pandangan-pandangan untuk memperoleh data sekunder dengan cara menghubungkan peraturan-peraturan tertulis pada buku-buku hukum yang erat kaitannya dengan permasalahan dalam skripsi ini<sup>3</sup>.

## **C. Pembahasan**

### **1. Proses Lelang Secara *Online* yang Dilakukan oleh Balai Lelang**

Lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, yang selanjutnya disebut lelang melalui *online*, adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 7

penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet. Lelang tersebut diselenggarakan melalui Internet dengan menggunakan Aplikasi dari masing-masing penyelenggara lelang, salah satu penyelenggara lelang adalah Balai Lelang, Balai Lelang menyelenggarakan lelang non eksekusi sukarela dengan menggunakan aplikasi masing-masing yang sudah diberitahukan kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat.

Berdasarkan hal tersebut maka dalam penelitian ini hanya memfokuskan pada prosedur lelang *online* yang dilakukan oleh balai lelang swasta. Sistem lelang yang dilakukan oleh balai lelang swasta mempunyai dua metode pelaksanaan lelang yaitu melalui lelang dengan internet atau *onlinedan* pelaksanaan lelang secara langsung atau konvensional, namun selama ini kegiatan lelang noneksekusi sukarela paling banyak dilaksanakan dengan cara konvensional. Dalam lelang secara konvensional dikenal dengan adanya istilah Pejabat Lelang dan Risalah Lelang, berbeda dengan lelang yang dilakukan melalui *online*, karena metode penjualan objek lelang secara *online* termasuk hal yang baru

maka kegiatan lelang dilakukan oleh lembaga resmi seperti halnya Balai Lelang, berikut ini adalah prosedur lelang yang digunakan oleh Balai Lelang dengan asas-asas lelang yang berlaku di Indonesia.

Berikut ini adalah proses lelang secara *online* yang dilakukan oleh Balai Lelang sebagai berikut:<sup>4</sup>

1. Pemohon lelang mengajukan permohonan penjualan barang miliknya pada dasarnya, setiap orang/badan yang berminat untuk mengikuti sistem dan pelayanan yang diberikan oleh Balai Lelang, baik pemohon lelang maupun calon pembeli lelang wajib terlebih dahulu menjadi anggota dari Balai Lelang.
  - a. Pemohon lelang dapat memohon pelelangan barangnya kepada Balai Lelang, yang mana kemudian dilakukan penilaian atas kualitas nilai barang tersebut. Penilaian atas kualitas barang tersebut dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pihak yang bekerja sama dengan Balai Lelang yang berkompeten untuk mengkaji dan mempunyai keahlian dalam menilai mutu barang yang akan dilelang
  - b. Kemudian pihak ketiga yang ditugaskan untuk menilai muu

---

<sup>4</sup> Muhammad Yusuf, *Tanggung Gugat Kreditur dan Pejabat Lelang Atas Penentuan Harga*

maupun kualitas barang menyampaikan informasi atas barang yang diistilahkan sebagai “Berita Acara” kepada Balai Lelang mengenai bagaimana mutu barang tersebut, agar kemudian Balai Lelang dapat mencantulkannya dalam halaman informasi dari spesifikasi barang yang akan dilelang.

## 2. Pengumuman lelang dan barang lelang:

- a. Didalam sistem lelang Balai Lelang ini tidak diumumkan adanya pelelangan seperti yang dilakukan pada lelang konvensional, yang mana dalam lelang konvensional pengumuman diumumkan pada surat kabar untuk ditujukan kepada siapapun dari masyarakat yang berminat mengikuti lelang. Pada dasarnya, dalam sistem lelang secara *online* yang dilakukan oleh Balai Lelang biasanya setiap hari dalam 2 (dua) sesi selalu diadakan lelang.
- b. Dalam hal pengumuman spesifikasi barang, Balai Lelang mencantumkan gambar, dan detail lainnya yang mendeskripsikan barang yang dilelang sesuai dengan berita acara yang telah disampaikan oleh pihak penilai mutu barang, dan juga pada akhir spesifikasi

dicantumkan pula nilai limit barang tersebut.

## 3. Keikutsertaan calon pembeli lelang

Tidak jauh berbeda halnya dengan pemohon lelang, para calon pembeli lelang yang berniat mengikuti lelang yang difasilitasi oleh Balai Lelang wajib menjadi anggota Balai Lelang terlebih dahulu dengan cara mendaftar sebagai anggota tanpa ada biaya pendaftaran. Cara pendaftaran dilakukan dengan melengkapi data-data yang diisyaratkan dalam formulir keanggotaan misalnya dengan mengunggah *softcopy* KTP, NPWP serta nomor rekening atas nama sendiri agar dapat mendapatkan *user id* (identitas pengguna) dan *password* (kata sandi) untuk dapat mengakses masuk ke halaman website live Balai Lelang.

## 4. Uang jaminan/uang deposito

- a. Para calon pembeli lelang yang tertarik atas barang yang ditawarkan dalam situs Balai Lelang wajib terlebih dahulu menyetorkan uang jaminan. Cara penyetorannya adalah peserta lelang yang sebelumnya telah tercatat sebagai anggota dapat menyetorkan sejumlah uang kepada lembaga penjamin atau penyimpan uang jaminan seperti Kliring Berjangka Indonesia (KBI) sebagai lembaga

penjaminan yang juga bertugas menyimpan uang jaminan.

- b. Dalam hal ini apabila calon pembeli kalah lelang dan tidak keluar sebagai pemenang lelang, maka uang jaminan dikembalikan seluruhnya sebagaimana halnya calon pembeli menyetorkan uang jaminan dengan jumlah yang sama.

#### 5. Cara penawaran

Proses penawaran melalui Balai Lelang dapat dilakukan dengan cara:

- a. Masuk kedalam website Balai Lelang
- b. Kemudian masuk ke halaman penawaran dengan klik kata live
- c. Calon pembeli lelang memasukkan *user id* dan *password*
- d. Kemudian masukkan kode verifikasi yang tertera, setelah itu klik “masuk”
- e. Selanjutnya akan ditampilkan pemberitahuan nomor rekening transaksi
- f. Setelah itu calon pembeli lelang dapat melihat keseluruhan barang yang ditawarkan. Untuk melihat secara detail atas barang yang ditawarkan, calon pembeli lelang dapat melihat melalui halaman erasi, yaitu halaman yang mencantumkan informasi lengkap spesifikasi barang, seperti mutu,

volume, lokasi gudang serah, dan lainnya

- g. Jika calon pembeli lelang tertarik atas barang yang ditawarkan tersebut, maka calon pembeli tersebut dapat langsung klik kotak “Tawar” dalam kotak status yang telah disediakan oleh Balai Lelang. Jumlah penaikan harga untuk menawar barang adalah setiap kelipatan Rp. 10.000,- (sepuluh ribu)

#### 6. Pemenang/pembeli lelang

- a. Pemenang lelang atau pembeli lelang adalah orang yang dinyatakan akan mendapatkan barang lelang karena penawarannya dinilai telah sesuai dengan permintaan pemohon lelang, atau bahkan lebih tinggi, dan tidak ada pihak lain yang menawar lebih tinggi lagi
- b. Pemenang lelang diputuskan pada waktu sesi lelang telah selesai.
- c. Pemenang lelang tidak dicantumkan dalam pengumuman, tetapi kepada pemenang diberitahukan secara privat oleh pihak Balai Lelang. Hal ini tidak lain adalah merupakan kebijakan dari Balai Lelang itu sendiri untuk kepentingan privasi.

#### 7. Pembayaran lelang

- a. Apabila sudah diputuskan siapa yang menjadi pemenang lelang,

maka pemenang wajib melunasi uang pokok lelang . Selain membayar pokok lelang, pemenang lelang juga dikenakan biaya lelang, cara pembayaran lelang melalui Balai Lelang adalah dengan melunasi harga barang lelang dikurangi dengan uang jaminan yang telah dibayarkan sebelumnya. Pelunasan uang pokok dan biaya lelang dilakukan pada saat telah diumumkan pemenang lelang saat itu juga dengan jarak waktu sampai 5 (lima) hari setelah pengumuman pemenang, dengan menyetorkan uang sisa pembayaran yang telah dikurangi dengan uang jaminan yang sudah di setorkan peserta lelang ke lembaga penjamin atau penyimpan uang jaminan seperti halnya Kliring Berjangka Indonesia (KBI) sebagai Penjamin lelang dan sebagai wadah perbendaharaan proses lelang atau lembaga penjamin lelang lainnya yang sudah bekerjasama dengan Balai Lelang.

- b. Pemenang lelang dapat mengeluarkan barangnya setelah pelunasan harga lelang dan kewajiban – kewajibannya pada butir-butir diatas.
- c. Pemenang lelang juga harus melunasi biaya-biaya lainnya yang

telah ditetapkan oleh Balai Lelang yang sudah tertera pada pengumuman lelang sebelumnya

- d. Pemenang wajib mengambil bukti kwintasi pemenang lelang pada KPKNL untuk proses pengeluaran barang, dengan membawa bukti-bukti pelunasan harga lelang.
- e. Jika proses di pengambilan dokumen dan pengeluaran barang lelang akan diwakilkan. Pemenang lelang wajib membuat surat kuasa untuk pengurusan dan pengambilan barang lelang.

Dengan melihat proses lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang dalam penjualan objek lelang secara *online* semua dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ada dalam peraturan perundang-undangan mulai dari peraturan petunjuk pelaksanaan lelang secara *online*, Balai lelang dan pejabat lelang Kelas II serta sesuai dengan keinginan semua pihak yaitu Balai Lelang selaku penjual dan peserta lelang atau pembeli objek lelang, penjualan objek lelang melalui lelang secara *online* dilaksanakan agar penjualan barang dapat dilaksanakan dengan mudah, sederhana, cepat dan efisien.

## **2. Tanggung Gugat Balai Lelang terhadap Penjualan Objek Lelang Secara Online**

Pemilik barang yang ingin menjual barangnya melalui internet atau *online* terlebih dahulu membuat informasi mengenai barang tersebut ke dalam situs lelang atau mengajukan permohonan lelang ke Balai Lelang. Informasi yang dibuat adalah mengenai nama, jenis, spesifikasi dan berapa banyak jumlah barang yang hendak dilelang informasi yang diberikan harus lengkap dan dibuat secara mendetail. Jika ternyata barang tersebut terdapat cacat tersembunyi, pemilik barang harus memberikan informasi juga mengenai hal tersebut ke dalam situs lelang hal itu dikarenakan agar tidak terjadi kerugian bagi pemenang lelang serta pemenang lelang dapat menguasai barang dengan baik. Sehingga semua formulir telah diisi, formulir tersebut dikirimkan secara *online* kepada Balai Lelang untuk dapat ditampilkan.

Bagi para calon pembeli dapat melakukan pencarian ke situs-situs Balai Lelang untuk mencari barang-barang yang diajukan jika barang yang diinginkan sudah ditemukan mereka dapat memulai memberikan harga atas barang tersebut. Disebut pembeli menurut Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ialah orang

atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Harga yang ditawarkan oleh peminat tersebut akan disampaikan secara pribadi kepada penjual atau pemilik barang berikut dengan posisi penawar barang yang sudah masuk, namun identitas baik dari penjual dan pembeli tetap dirahasiakan.<sup>5</sup>

Berikut ini contoh kasus penjuala objek lelang secara *online* yang dilakukan oleh Balai Lelang dimana Balai Lelang diminta oleh salah satu bank daerah untuk menyelenggarakan lelang aset tetap berupa kendaraan roda empat (mobil) sebanyak 12 (dua belas) unit mobil yang dilakukan pada tanggal 15 Mei 2019, setelah kegiatan lelang selesai dan pemenang lelang sudah diketahui selanjutnya Balai Lelang menyerahkan barang atau unit mobil ke pemenang lelang namun setelah barang atau unit mobil diterima oleh pemenang lelang yang merupakan pemilik sah atas barang ternyata banyak pemenang lelang yang merasa tertipu dengan barang yang di lelang hal itu dikarenakan barang lelang yang di dapat tidak sesuai dengan kualitas yang diinginkan atau di jelaskan oleh Balai Lelang dimana unit mobil dalam keadaan baik mulai dari body mobil, spesifikasi

---

<sup>5</sup> Stefanus Halim, *Keabsahan Lelang Barang Milik Swasta Dengan Media Internet Ditinjau Dari*

*Hukum Informasi Dan Transaksi Elektronik Dan Peraturan Lelang*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.4 No.1 (2015)

mobil, rangka mobil sampai dengan mesin mobil.

Komplian yang dilakukan oleh pemegang lelang tersebut dilakukan dikarenakan barang hasil lelang banyak yang dianggap oleh pemenang lelang tidak sesuai atau dengan kata lain barang yang di lelang dalam keadaan cacat hal tersebut tidak sesuai dengan penjelasan dari pejabat lelang dalam hal ini adalah Balai Lelang yang menyatakan bahwa barang lelang dalam keadaan baik mulai dari body kendaraan, rangka kendaraan, spesifikasi kendaraan, interior dan eksterior kendaraan sampai dengan mesin kendaraan dalam keadaan baik dan layak untuk di lelang namun faktanya ada 5 (lima) kendaraan roda empat (mobil) yang tidak sesuai dimana 3 unit mobil mengalami kerusakan pada body mobil, 1 unit mobil tidak sesuai spesifikasi serta banyak interior dalam keadaan rusak dan 1 unit mobil mengalami kerusakan mesin.<sup>6</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka pemenang lelang (*successful bidder*) berhak untuk menuntut suatu prestasi tertentu dari Balai Lelang apabila ia telah memenuhi kewajibannya sebagai pemenang lelang tidak dipenuhi oleh Balai Lelang maka pembeli atau pemenang objek lelang secara *online* dapat mengajukan gugatan terhadap

Balai Lelang yang menjual objek lelang secara *online* tersebut untuk meminta ganti rugi atau pembatalan pembelian barang, sehingga risiko terkait transaksi lelang antara Balai Lelang dengan pembeli atau pemenang peserta lelang yang menimbulkan kerugian atau terjadinya wanprestasi menjadi tanggung jawab dari Balai Lelang, dengan demikian kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang mengadakan transaksi lelang kiranya terjamin.

Tuntutan mengenai penyerahan tidak dapat dilaksanakan karena kelalaian Balai Lelang, maka pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1480 Kitap KUHPerdara, selanjutnya menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan permintaan

---

<sup>6</sup><https://www.hukumonline.com>

tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan. Hal ini berkaitan pula dengan Pasal 1267 bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, 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.

Tanggung gugat Balai Lelang berupa kewajiban ganti rugi ataupun pembatalan pembelian bagi pemenang lelang maka undang-undang menentukan bahwa pemenang lelang harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tampak bahwa penyelenggaraan penjualan objek lelang secara *online* juga diawasi oleh KPKNL beserta Pejabat Lelang hal itu dilakukan untuk meminimalkan terjadinya wanprestasi dan memberikan sanksi hukum yang tegas dalam hal terjadi wanprestasi dalam penjualan objek lelang secara *online*. Berkenaan dengan kemungkinan wanprestasi dari pihak Balai lelang atau pemilik barang, hal ini diminimalkan dengan adanya penelitian berkas lelang

pada saat permohonan lelang oleh KPKNL. Dalam penelitian berkas lelang tersebut, kepastian atas kewenangan menjual dari pemohon lelang dan legalitas objek lelang diteliti oleh Pejabat Lelang terlebih dahulu, sehingga bila terjadi wanprestasi dari penjual atau pemilik barang dapat diminimalkan.

Lembaga “pernyataan lalai” ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu *fase*, di mana Balai Lelang dinyatakan ingkar janji atau telah melakukan wanprestasi. Pasal 1243 Kitab KUHPerdata menyebutkan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila Balai Lelang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya.

Maksud berada dalam keadaan lalai ialah peringatan atau pernyataan dari Balai Lelang tentang saat selambat-lambatnya Balai Lelang wajib memenuhi prestasi, apabila saat tersebut dilampauinya maka Balai Lelang dinyatakan telah ingkar janji

atau wanprestasi.<sup>7</sup> Sedangkan dalam perjanjian dimana prestasinya berupa memberi sesuatu atau untuk berbuat sesuatu, apabila Balai Lelang tidak memenuhi kewajibannya, maka untuk pemenuhan prestasi tersebut Balai Lelang harus lebih dahulu diberi teguran oleh KPKNL agar ia memenuhi kewajibannya. Balai Lelang yang tidak memenuhi prestasi setelah di beri tegoran maka ia dianggap telah wanprestasi.<sup>8</sup> Akan tetapi apabila wanprestasi tersebut terjadi pada perjanjian yang prestasinya dapat seketika dipenuhi, misalnya barang yang akan dijual sudah ada maka prestasi itu dapat dituntut supaya dipenuhi seketika akan tetapi apabila prestasi dalam perjanjian itu tidak dapat dipenuhi seketika, misalnya barang yang akan dijual belum datang atau belum ada maka kepada Balai lelang diberi waktu untuk memenuhi prestasi tersebut.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa tindakan Balai Lelang dengan tidak menginformasikan kualitas ataupun spesifikasi barang dengan sebenarnya ataupun menutupi kecatatan barang dengan tujuan mendapatkan keuntungan maka perbuatannya telah memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUHPdata, sehingga dapat dibebani ganti kerugian terhadap

pemenang lelang. Mengenai ganti rugi dalam perbuatan melanggar hukum berdasarkan yurisprudensi kerugian yang timbul karena perbuatan melanggar hukum, ketentuannya sama dengan ketentuan kerugian yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian.<sup>9</sup>

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka pada bab ini akan dikemukakan beberapa kesimpulan dan saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait.

1. Proses lelang secara *online* yang dilakukan oleh Balai Lelang antara lain:
  - a. Pemohon lelang mengajukan permohonan penjualan barang miliknya pada dasarnya, setiap orang/badan yang berminat untuk mengikuti sistem dan pelayanan yang diberikan oleh Balai Lelang, baik pemohon lelang maupun calon pembeli lelang wajib terlebih dahulu menjadi anggota dari Balai Lelang
  - b. Pengumuman lelang dan barang lelang melalui website Balai Lelang
  - c. Pendaftaran calon pembeli lelang atau peserta lelang

---

<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet.I. PT. Citra Aditya Bakti. 2001.hlm.18

<sup>8</sup> Riduan Syahrani, *Op. Cit.*, hlm. 229.

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2014., hlm. 146

- d. Penyetoran jaminan/uang deposito ke lembaga lembaga penjamin atau penyimpan uang jaminan seperti Kliring Berjangka Indonesia (KBI)
  - e. Melakukan penawaran objek lelang melalui website Balai Lelang
  - f. Balai Lelang mengumumkan pemenang lelang secara privat
  - g. Pemenang lelang melakukan pembayaran lelang dalam 5 (lima) hari setelah diputuskannya sebagai pemenang lelang
  - h. Balai Lelang mengirimkan barang hasil lelang ke alamat pemenang lelang.
2. Balai Lelang bertanggung gugat atas penjualan objek lelang secara *online* apabila Balai Lelang tidak melaksanakan prestasinya dengan baik dimana Balai Lelang tidak memberikan informasi secara benar, jelas dan jujur mengenai kualitas dan spesifikasi objek lelang di website Balai Lelang sehingga apabila terdapat kecacatan terhadap barang yang dikirim ke pemenang lelang maka pemenang lelang berhak untuk mengajukan gugatan kepada Balai Lelang untuk meminta ganti rugi ataupun pembatalan pembelian hal itu dikarenakan barang hasil lelang yang dikirim oleh Balai Lelang ke pemenang lelang merupakan tanggung jawab dari Balai Lelang sesuai dengan garansi yang diberikan oleh Balai Lelang.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Rahmat Soemitro. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco, 2007, hlm.17
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 7
- Muhammad Yusuf, *Tanggung Gugat Kreditur dan Pejabat Lelang Atas Penentuan Harga Limit Lelang Dibawah Nilai Tanggungan*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, ISSN: 2654-8178 (Online) - 2442-7829
- Badruzaman, Darus, Mariam. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet.I. PT. Citra Aditya Bakti
- Muhamad, Abdulkadir. 2014. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia

### Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK/06/2019 Tentang Pejabat Kelas I
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Kelas II