

SKRIPSI

PERJANJIAN JUAL BELI TENAGA LISTRIK ANTARA PT. PLN (PERSERO) DENGAN PELANGGAN PEMBELI RUMAH MELALUI LELANG

Disusun dan diajukan oleh

SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH

B011171130



ILMU HUKUM/DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2021

HALAMAN JUDUL

**PERJANJIAN JUAL BELI TENAGA LISTRIK ANTARA PT.
PLN (PERSERO) DENGAN PELANGGAN PEMBELI
RUMAH MELALUI LELANG**

OLEH

SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH

B011171130

SKRIPSI

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

PERJANJIAN JUAL BELI TENAGA LISTRIK ANTARA PT. PLN
(PERSERO) DENGAN PELANGGAN PEMBELI RUMAH MELALUI
LELANG

Disusun dan diajukan oleh

SHABRINA ELVINA ZHA FIRAH

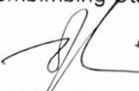
B011171130

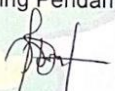
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
pada tanggal 31 Agustus 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

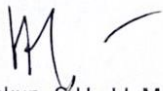
Pembimbing Pendamping


Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H
NIP. 196010081987031001


Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si.
NIP. 196006211986012001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum,




Dr. Maskun, S.H., LL.M.
NIP. 19761129 199903 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Shabrina Elvina Zhafirah

Nomor Induk Mahasiswa : B011171130

Peminatan : Hukum Perdata

Departemen : Hukum Keperdataan


Judul : Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Antara PT.
PLN (Persero) dengan Pelanggan Pembeli Rumah
Melalui Lelang

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

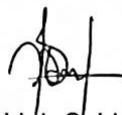
Makassar, Agustus 2021

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H.
NIP. 196010081987031001



Dr. Nurfaidah Said, S.H.,M.H.,M.Si.
NIP. 196006211986012001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH
N I M : B011171130
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Antara PT. PLN (Persero) dengan Pelanggan Pembeli Rumah Melalui Lelang

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Agustus 2021

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim SH.,MH
NIP: 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Shabrina Elvina Zhafirah
NIM : B011171130
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Antara PT. PLN (Persero) dengan Pelanggan Pembeli Rumah Melalui Lelang adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 31 Agustus 2021

Yang Menyatakan,



Shabrina Elvina Zhafirah

ABSTRAK

SHABRINA ELVINA ZHAHIRAH (B011171130) dengan Judul *Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Antara PT. PLN (Persero) dengan Pelanggan Pembeli Rumah Melalui Lelang.* (Dibimbing oleh Anwar Borahima sebagai Pembimbing Utama dan Nurfaidah Said sebagai Pembimbing Pendamping).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban hukum penjual ikut beralih pada pembeli lelang dan untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang untuk melepaskan beban pembayaran tagihan listrik dari penjual rumah yang dilelang.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Adapun bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan menggunakan teknik studi literatur dan kemudian dikaji dan dianalisis dengan teknik analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini, yaitu 1) pemenang lelang harus melunasi tagihan pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik rumah terdahulu jika ingin rumah tersebut kembali dialiri listrik. Hal tersebut bukan bentuk pengalihan kewajiban namun konsekuensi dari pendaftaran penggunaan tenaga listrik dengan sistem persil oleh PT. PLN (Persero). 2) PT. PLN (Persero) memberikan kebijakan kepada pemenang lelang untuk melunasi tagihan secara angsuran. Jika masih keberatan atas kebijakan tersebut maka pemenang lelang dapat menempuh upaya hukum non-litigasi seperti mediasi dan konsiliasi namun apabila masih tidak menemukan titik temu maka dapat melalui upaya hukum litigasi berupa pengajuan gugatan ke pengadilan.

(Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik; Lelang)

ABSTRACT

SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH (B011171130) with the title *Electric Power Sale and Purchase Agreement Between PT. PLN (Persero) with Home Buyer Customer Through Auction.* (Guided by Anwar Borahima as the Main Supervisor and Nurfaidah Said as the Companion Supervisor).

This research aims to determine and analyze the seller's legal obligation to switch towards an auction buyer and to determine and analyze the legal effort that can be taken by the auction buyer to release the burden of paying the electricity bill from the seller of the house being auctioned off.

This research uses a normative research method with using a statute approach, conceptual approach, and case approach. The legal materials used are primary and secondary legal materials that collected using literature research techniques and then reviewed and analyzed using qualitative analysis techniques.

The results of this research, 1) the auction winner must pay off the bill for violations committed by the previous home owner if the auction winner want the house to be electrified again. This is not a form transfer of obligations but a consequence from the registration of the use of electricity with a "persil"/installation system by PT. PLN (Persero). 2) PT. PLN (Persero) provides a policy to the auction winner to pay off the bill in installments. If the auction winner still have an objection to the policy, the auction winner could take the non-litigation legal remedies such as mediation and conciliation, but still does not find a common ground, the auction winner can go through the litigation legal remedies such as lawsuit proposal to the court.

(Keywords: Electric Power Sale and Purchase Agreement; Auction)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Antara PT. PLN (Persero) dengan Pelanggan Pembeli Rumah Melalui Lelang”** yang merupakan tugas akhir dan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya tidak luput dari berbagai pihak yang telah memberikan dukungan bagi penulis. Penulis mempersembahkan skripsi ini sebagai tanda terima kasih kepada orang tua penulis, Drs. Abdul Kadir dan Irene Lidjaja, S.H., M.Kn., serta kepada kakak penulis, Fadhil Kurniawan, S.Ked. yang senantiasa sabar dalam mendidik dan memberikan arahan dengan penuh kasih sayang dan juga atas doa yang tulus dan dukungan moril dan materil kepada penulis sehingga penulis mampu melewati berbagai hambatan yang penulis alami. Pada kesempatan ini pula dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh Restu, MP. selaku Wakil Rektor

Bidang Akademik, Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil., Ph.D. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Infrastruktur, Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes. selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, dan Bapak Prof. dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D. selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan.

2. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset, dan Inovasi, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Sumber Daya, dan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni, dan Kemitraan.
3. Bapak Dr. Maskun, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M. selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan dan Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan.
5. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama atas segala ilmu, perhatian, arahan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si. selaku Pembimbing Pendamping atas segala ilmu, perhatian, arahan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.

7. Bapak Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H. selaku Penilai I atas segala ilmu, perhatian, arahan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H. selaku penilai II atas segala ilmu, perhatian, arahan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
9. Seluruh Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan ilmu beserta nasihat-nasihat kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
10. Seluruh pegawai dan staf akademik yang telah membantu penulis selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
11. Seluruh keluarga besar Hukum Perdata 2017 terutama kepada pejuang perdata, yaitu Ananda Putri Fadilah, Fitriani Safira, Andi Reski, Anastasia Diliyanti Grace, dan Khairunnisa yang senantiasa saling membantu selama perkuliahan.
12. Teman penulis dari awal perkuliahan sampai saat ini, yaitu Nuriyah Fara Muthia, S.H., Adinda, S.H., Faidah Nadia, Ifah Khofifah, S.H., Jihan Salsabila, S.H., Widya Aisyah, S.H., Annisa Dwi, S.H., Rea Aurelia, Nur Efendi Darming, S.H, dan Ahmad Fathurrahman yang senantiasa memberikan kritik dan saran yang membangun bagi penulis.
13. Retno Anugerah Kartawijaya, S.H. yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat serta menemani dan membantu penulis baik selama proses perkuliahan maupun di luar proses perkuliahan.

14. Adik penulis di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Salwa Salsabila Mudian yang selalu mendengarkan cerita penulis dan memberikan semangat selama proses perkuliahan.
15. FEATS VIP, yaitu Anastasia Elisabeth, S.Ked., farah Ramadhana, Viky Indra Mahendra, S.KM., Alif Haripratama, Ashari Pratama, Evelyn Joanne Rerung, S.T., Intan Kurnia Sampebua, Purwaty Surachman, S.KM., Amelia Nursyifa, dan Tigrisia Faathira, S.KH., yang senantiasa memberikan saran dan menemani penulis dari SMA sampai saat ini.

Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Namun penulis juga berterima kasih kepada diri penulis karena telah berusaha sebaik mungkin dengan penuh kesabaran untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini. Besar harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan juga dapat memberikan manfaat bagi seluruh pembaca. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak dan para pembaca yang telah membaca skripsi ini.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Penulis,

Shabrina Elvina Zhafirah

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	v
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian	6
F. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	10
2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	11
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	13
4. Analisis Bahan Hukum	13
BAB II PENGALIHAN KEWAJIBAN TAGIHAN LISTRIK DARI PEMILIK LAMA KEPADA PEMBELI LELANG	14
A. Perjanjian Jual Beli dalam <i>Burgerlijk Wetboek (BW)</i>	14
1. Pengertian Perjanjian	14
2. Unsur Perjanjian.....	15
3. Asas-Asas Perjanjian	16
4. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	18
5. Wanprestasi	21
6. Pengertian Jual Beli dalam <i>BW</i>	22

7. Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli	23
B. Jual Beli Tenaga Listrik.....	27
1. Pengertian Jual Beli Tenaga Listrik	27
2. Para Pihak dalam Jual Beli Tenaga Listrik	28
3. Pelanggaran Pemakaian Tenaga Listrik.....	33
a. Golongan Pelanggaran Pemakaian Tenaga Listrik.....	33
b. Sanksi Pelanggaran Pemakaian Tenaga Listrik	36
C. Jual Beli Melalui Lelang	37
1. Pengertian Lelang	37
2. Jenis Lelang	38
3. Hak dan Kewajiban Pembeli Lelang	38
4. Persiapan dan Pelaksanaan Lelang	39
5. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang.....	44
D. Analisis Pengalihan Kewajiban Tagihan Listrik Dari Pemilik Lama Kepada Pembeli Lelang	46
 BAB III UPAYA HUKUM PEMBELI LELANG ATAS PENGALIHAN KEWAJIBAN TAGIHAN LISTRIK KEPADA PEMBELI LELANG	64
A. Upaya Hukum Litigasi	64
B. Upaya Hukum Non-Litigasi	65
C. Analisis Upaya Hukum Pembeli Lelang Atas Pengalihan Kewajiban Tagihan Listrik Kepada Pembeli Lelang.....	69
 BAB IV PENUTUP	80
A. KESIMPULAN.....	80
B. SARAN	81
 DAFTAR PUSTAKA.....	83
LAMPIRAN.....	89

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Listrik merupakan salah satu jenis energi yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Kebutuhan masyarakat terhadap listrik juga sudah merupakan kebutuhan primer. Dengan adanya listrik, masyarakat dapat melaksanakan kegiatannya dari pagi hingga malam hari tanpa mengalami kendala. Tenaga listrik yang digunakan untuk menghidupkan berbagai peralatan membantu masyarakat untuk dapat menghasilkan suatu produk yang bernilai ekonomis.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan, penyediaan tenaga listrik dikuasai oleh negara yang penyelenggaraannya dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah berlandaskan prinsip otonomi daerah. Pelaksanaan usaha penyediaan tenaga listrik oleh pemerintah dan pemerintah daerah dilakukan oleh badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah. Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yaitu PT. Perusahaan Listrik Negara (Persero) atau yang disebut dengan PT. PLN (Persero) merupakan pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik di Indonesia.¹ Untuk mendapatkan tenaga listrik tersebut, masyarakat dapat mengajukan permohonan kepada PT. PLN (Persero)

¹ Riry Elizabeth Hutabarat dan Sri Redjeki Slamet, "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik", *Lex Jurnalica*, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Volume 12 Nomor 1, April 2015, hlm. 33.

dengan mengikuti semua prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan. Setelah permohonan tersebut diterima oleh PT. PLN (Persero), maka akan dibuat perjanjian jual beli tenaga listrik antara PT. PLN (Persero) dengan pelanggan yang kemudian dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik (SPJBTL).

Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek (BW)* mengatur bahwa jual beli adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian ialah suatu hal tertentu di mana perjanjian tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya objek yang jelas. Dalam hal jual beli yang beralih adalah hak sedangkan kewajiban penjual tidak dapat dibebankan kepada pihak pembeli. Hal tersebut berarti bahwa yang beralih kepada pembeli hanya hak penjual terkait objek yang diperjualbelikan, sedangkan kewajiban tetap menjadi bagian penjual. Hal tersebut sejalan dengan pengertian jual beli menurut Subekti di mana jual beli adalah “suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”² Perjanjian hibah yang notabene adalah perjanjian sepihak juga terdapat larangan untuk hibah bersyarat. Berbeda halnya dengan warisan, di mana yang beralih adalah hak dan kewajiban.

² Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke X, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 79.

Klausula dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik (SPJBTL) merupakan klausula baku di mana klausula tersebut dibuat secara sepihak oleh pihak PT. PLN (Persero) dan pihak pelanggan hanya perlu menandatangani surat perjanjian tersebut sebagai bentuk persetujuan.³ Ketika surat perjanjian tersebut telah disetujui dan ditandatangani oleh para pihak, maka akan timbul prestasi berupa hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Pasal 1234 *Burgerlijk Wetboek (BW)* mengatur 3 macam prestasi dalam perjanjian, yaitu prestasi untuk memberikan sesuatu, prestasi untuk berbuat sesuatu, dan prestasi untuk tidak berbuat sesuatu, salah satu contoh dari untuk memberikan sesuatu adalah dalam perjanjian jual beli tenaga listrik, PT. PLN (Persero) akan memberikan aliran listrik ke rumah pelanggan dan pelanggan berkewajiban untuk membayar biaya atas aliran listrik tersebut. Namun pelaksanaan perjanjian jual beli tenaga listrik tidak selalu berjalan dengan lancar sehingga terdapat berbagai hal yang tidak sesuai dengan isi perjanjian. Dalam keadaan salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi dalam perjanjian tersebut, maka terjadilah wanprestasi.

Wanprestasi yang biasanya ditemukan dalam perjanjian jual beli tenaga listrik ialah adanya pelanggan yang melakukan pelanggaran terhadap pemakaian tenaga listrik yang telah dilarang dalam surat perjanjian dan juga adanya pelanggan yang tidak membayar tagihan listrik tiap bulannya. Akibat dari wanprestasi tersebut dapat merugikan pihak PT. PLN (Persero). Tidak

³ Dessinta Rizki Anggia Wardhani, "Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Antara PT. PLN (Persero) APJ Tegal dengan Pelanggan", *Skripsi*, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Surakarta, hlm. 5.

dapat dipungkiri bahwa tidak semua pelanggan yang melakukan pelanggaran tersebut akan bertanggung jawab atas apa yang telah mereka lakukan. Pelanggan yang melakukan pelanggaran namun mengabaikan panggilan dari pihak PT. PLN (Persero) membuat pihak PT. PLN (Persero) memutus aliran listrik pelanggan tersebut. Hal tersebut dapat berdampak di kemudian hari apabila terjadi pengalihan kepemilikan bangunan di mana listrik dari bangunan tersebut telah diputus akibat pelanggaran pemakaian tenaga listrik yang telah dilarang dalam perjanjian dan dalam undang-undang.

Pra penelitian yang dilakukan oleh penulis menemukan bahwa seseorang yang telah menjadi pembeli lelang atas sebuah rumah dan pada saat ingin menempati rumah tersebut diketahui bahwa rumah tersebut sudah tidak memiliki aliran listrik sehingga pembeli lelang mengajukan permohonan kepada pihak PT. PLN untuk melakukan pemasangan listrik di rumah tersebut. Pada saat PT. PLN menerima permohonan tersebut dan memeriksa keadaan rumah tersebut, diketahui bahwa pemilik terdahulu dari rumah tersebut tidak membayar tagihan listrik dan telah melakukan pelanggaran pemakaian tenaga listrik. Oleh karena itu, untuk melakukan pemasangan kembali listrik di rumah tersebut, pemilik baru dari rumah tersebut dibebankan kewajiban untuk membayar tagihan bulanan yang tidak dibayar dan denda atas pelanggaran pemakaian tenaga listrik yang dilakukan oleh pemilik rumah terdahulu. Namun dalam perjanjian terdapat asas kepribadian yang bermakna bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya dan perjanjian itu tidak boleh merugikan pihak lain kecuali diperjanjikan.

Dalam hal di atas, pengalihan kepemilikan bangunan atau rumah dapat dilakukan dengan cara jual beli, lelang, atau dengan cara pengalihan lainnya. Dalam hal kepemilikan beralih melalui lelang, pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli yang dapat digunakan untuk kepentingan balik nama. Pengalihan kepemilikan suatu bangunan atau rumah melalui lelang di mana listrik dari bangunan tersebut telah diputus oleh PT. PLN (Persero) akibat pelanggaran pemakaian tenaga listrik akan merugikan pihak pembeli bangunan karena untuk menyambung kembali listrik di bangunan tersebut, pemilik baru dari bangunan tersebut harus menanggung denda yang diberikan oleh PT. PLN (Persero) terhadap pelanggaran pemakaian tenaga listrik yang dilakukan oleh pemilik rumah terdahulu.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah kewajiban hukum penjual ikut beralih pada pembeli lelang?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang untuk melepaskan beban pembayaran tagihan listrik dari penjual rumah yang dilelang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban hukum penjual ikut beralih pada pembeli lelang.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang untuk melepaskan beban pembayaran tagihan listrik dari penjual rumah yang dilelang.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan yang telah dikemukakan di atas, maka kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi, pengetahuan, dan pemahaman ilmu hukum mengenai kewajiban hukum seseorang ikut beralih pada pembeli lelang serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang atas pengalihan beban pembayaran tagihan listrik dari pemilik rumah yang dilelang.
2. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya di bidang hukum perdata.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis, terdapat skripsi yang menjadi perbandingan dalam penelitian ini, yaitu;

1. Skripsi atas nama Landri Berutu, Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen Medan tahun 2017. Dalam penulisan skripsi ini, penulis skripsi tersebut mengangkat judul "Tinjauan Hukum Jual Beli Tenaga Listrik Antara Konsumen dengan PT. PLN (Persero) di Wilayah Sumatera Utara (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 621K/Pdt.Sus/2012/Mdn). Permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini adalah (1) Bagaimanakah akibat hukum terjadinya perbuatan melawan

hukum akibat mengubah nilai *fuse link* dan menambah stand kWh yang telah diperjanjikan? (Studi Putusan MA Nomor 621K/Pdt.Sus/2012/Mdn) dan (2) Bagaimanakah penyelesaian hukum terhadap perbuatan melawan hukum akibat mengubah nilai *fuse link* dan menambah stand kWh yang telah diperjanjikan? (Studi Putusan MA Nomor 621K/Pdt.Sus/2012/Mdn). Berdasarkan hasil penelitian dari penulis skripsi tersebut mendapat kesimpulan bahwa akibat hukum perbuatan melawan hukum akibat mengubah nilai *fuse link* dan menambah stand kWh yang telah diperjanjikan adalah dapat dikenakan denda, tagihan susulan, dan pemutusan aliran listrik sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan, sedangkan penyelesaian hukum perbuatan melawan hukum akibat mengubah nilai *fuse link* dan menambah stand kWh yang telah diperjanjikan ialah dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat.⁴

2. Tesis atas nama Yosef Gunawan Wibisonoho, S.H., Program Pasca Sarjana, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang tahun 2006. Dalam penulisan tesis ini, penulis tesis tersebut mengangkat judul “Kajian Yuridis Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik yang Dilakukan Antara PT. PLN (Persero) dengan Pelanggan”. Permasalahan yang diteliti dalam tesis ini adalah (1) Apakah perjanjian jual beli tenaga listrik yang diadakan antara PT. PLN (Persero) dengan pelanggan telah memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kedua belah

⁴ Landri Berutu, 2017, "*Tinjauan Hukum Jual Beli Tenaga Listrik Antara Konsumen dengan PT. PLN (Persero) di Wilayah Sumatera Utara (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 621K/Pdt.Sus/2012/Mdn)*", *Skripsi*, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen, Medan, hlm. 5.

pihak? dan (2) Bagaimana hukumnya apabila pelanggan dirugikan akibat adanya pemadaman, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja oleh PT. PLN (Persero)? Berdasarkan hasil penelitian dari penulis tesis tersebut mendapat kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli tenaga listrik kurang memiliki perlindungan hukum bagi pelanggan, yaitu pada pelaksanaan perjanjian pemasangan listrik, pihak pelanggan sudah membayar biaya pemasangan akan tetapi pemasangan instalasi listrik tergantung pada kondisi kemampuan PT. PLN (Persero), dalam perjanjian tersebut tidak tercantumkan kapan selambat-lambatnya listrik akan dinyalakan, maka perjanjian tersebut tidak sesuai dengan asas perjanjian Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdara, yaitu tentang itikad baik dan kepatutan, bahwa pihak yang satu dan yang lain akan memegang janjinya dan memenuhi prestasinya jadi ketika salah satu memenuhi prestasinya akan diikuti pihak yang lain. Adanya keuntungan sepihak ini dilandasi perjanjian yang dibuat PT. PLN (Persero) dengan pelanggan, pelanggan cukup menandatangani perjanjian baku yang sudah dibuat PT. PLN (Persero) dan ketidakpahaman masyarakat akan ketentuan hukum perjanjian yang ditandatangani terutama tentang keterlambatan pemasangan instalasi baru, pelanggan akan mendapatkan kompensasi pada keterlambatan pemasangan instalasi baru yang melewati batas waktu lebih dari 3 bulan dari mulai ditandatanganinya akta perjanjian jual beli listrik. Kondisi ini menyalahi Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen. Mengenai terjadinya pemadaman listrik terindikasi adanya pelanggaran undang-undang yang dilakukan oleh PT. PLN (Persero) terutama pelanggaran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pelanggaran tersebut dilandasi oleh tidak adanya pelaksanaan kewajiban dari PT. PLN (Persero) untuk memberikan informasi kepada pelanggan tentang tingkat mutu pelayanan serta tidak adanya proses advokasi yang kuat bagi pelanggan untuk meminta haknya kepada PT. PLN (Persero) atas kerugian yang dialami pelanggan.⁵

Skripsi dan tesis di atas memiliki kesamaan secara umum dengan penelitian penulis, di mana kedua skripsi di atas secara umum membahas mengenai perjanjian jual beli tenaga listrik antara PT. PLN (Persero) dengan pelanggan, namun terdapat perbedaan pada pembahasan secara khusus yang akan diteliti oleh penulis yang dapat dilihat pada rumusan masalah dan kesimpulan dari skripsi dan tesis di atas sebagai perbandingan dengan penelitian penulis. Penelitian penulis memfokuskan pada (1) Apakah kewajiban hukum seseorang ikut beralih pada pembeli lelang? serta (2) Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang atas pengalihan beban pembayaran tagihan listrik dari pemilik rumah yang dilelang?.

⁵ Yosef Gunawan Wibisonoho, 2006, *"Kajian Yuridis Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik yang Dilakukan Antara PT. PLN (Persero) dengan Pelanggan"*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 4.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada analisis dan konstruksi sistem, metodologi, dan konsistensi, bertujuan untuk menjawab keraguan, menjawab permasalahan, dan memberikan solusi atas apa yang sedang diteliti.⁶ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau yang biasa disebut penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif menurut Peter Mahmud Marzuki merupakan “suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.”⁷ Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang khusus meneliti hukum sebagai norma positif atas dasar doktrin tertentu.

Terdapat beberapa pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan komparatif, dan pendekatan konseptual. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang dihadapi. Pendekatan konseptual beranjak dari

⁶ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 3.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, hlm. 35.

pandangan atau doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan konseptual dapat menjadi dasar untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan masalah yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi. Pendekatan kasus (*case approach*) merupakan pendekatan di mana peneliti membangun argumentasi hukum berdasarkan kasus konkrit yang terjadi di lapangan yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi.

2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1) Bahan hukum primer, yaitu semua bahan hukum yang mengikat yang dituangkan dalam bentuk tertulis. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah:

a) *Burgerlijk Wetboek (BW)*

b) *Vendu Reglement*

c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan

d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I
 - g) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan
 - h) Peraturan Direksi PT. PLN (Persero) Nomor 088-Z.P/DIR/2016 tentang Penertiban Pemakaian Tenaga Listrik (P2TL)
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku yang ditulis oleh praktisi hukum, jurnal hukum, pendapat para ahli atau sarjana, maupun dari hasil penelitian berupa skripsi, tesis, maupun disertasi, baik yang diperoleh secara langsung (*hard copy*) maupun yang diperoleh dari hasil pencarian secara tidak langsung (*soft copy*) yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder, di mana data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain. Kegunaan dari data sekunder adalah untuk mencari data awal atau informasi, mendapatkan landasan teori atau landasan hukum, mendapatkan batasan, defenisi, arti suatu istilah dari permasalahan yang sedang diteliti.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan teknik studi literatur (*literature research*) yang bertujuan untuk memperoleh data sekunder, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, media pemberitaan, jurnal, serta sumber-sumber informasi lainnya seperti data yang terdokumentasikan melalui situs-situs internet yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Selain itu dilakukan pula wawancara dengan pihak yang berkaitan dengan penelitian penulis, yaitu pihak KPKNL, PT. PLN (Persero), kreditor, dan pembeli lelang yang bertujuan untuk menunjang proses penelitian.

4. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif, di mana data yang diperoleh disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang diteliti. Adapun data yang dimaksud ialah data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

BAB II

PENGALIHAN KEWAJIBAN TAGIHAN LISTRIK DARI PEMILIK LAMA KEPADA PEMBELI LELANG

A. Perjanjian Jual Beli dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)*

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek (BW)* mengatur bahwa “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dalam kamus hukum dijelaskan bahwa:

Perjanjian adalah persetujuan secara tertulis atau lisan yang dibuat dua pihak atau lebih di mana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu sebagai kesepakatan bersama.⁸

Menurut Subekti, “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁹ Mengenai perjanjian ini, Yahya Harahap mengatakan bahwa:

Perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak atau sesuatu untuk memperoleh prestasi atau sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan kewajiban pada pihak lain untuk memperoleh suatu prestasi.¹⁰

⁸ Dzulkifli Umar dan Jimmy P., 2012, Kamus Hukum, Grahamedia Press, Surabaya, hlm. 331.

⁹ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 1.

¹⁰ Hartana, “Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan BatuBara)”, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, Volume 2, Nomor 2, Agustus 2016, hlm. 154.

2. Unsur Perjanjian

Terdapat 3 (tiga) unsur dalam perjanjian, yaitu:¹¹

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus selalu ada dan merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian. Apabila hal pokok tersebut tidak ada, maka perjanjian menjadi tidak sah. Misalnya dalam perjanjian jual beli, harga dan barang yang telah disepakati termasuk ke dalam unsur esensialia.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan ketentuan umum dalam perjanjian yang tidak harus dicantumkan. Artinya tanpa adanya ketentuan tersebut dalam perjanjian tidak membuat suatu perjanjian menjadi tidak sah. Hal tersebut dikarenakan jika ketentuan tersebut tidak dimuat dalam perjanjian, maka berlaku ketentuan dalam undang-undang. Misalnya dalam perjanjian jual beli terkait dengan biaya penyerahan barang, apabila tidak ditentukan dalam perjanjian, maka berlaku Pasal 1476 *BW*.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian di mana unsur ini merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

¹¹ J. Satrio, 2001, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 57.

3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam Hukum perjanjian, terdapat 5 (lima) asas penting, yaitu:¹²

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka pada dasarnya tiap orang dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Adapun ruang lingkup dalam asas kebebasan berkontrak, yaitu: kebebasan untuk membuat atau tidak membuat sesuatu, kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan atau memilih klausul (isi perjanjian), kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian, serta kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.¹³

b. Asas Konsensualisme

Berdasarkan asas konsensualisme, maka untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan adanya kesepakatan. Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 *BW*. Pada pasal tersebut mengatur bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian ialah dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak.

¹² Salim HS., 2010, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 9.

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institute Bankir Indonesia, Jakarta, hlm. 147.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Mengenai asas *pacta sunt servanda* dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) *BW*. Pasal tersebut mengatur bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. *Pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.¹⁴ Dengan berlakunya persetujuan atau perjanjian sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya memberikan arti bahwa para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian tersebut.

d. Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) *BW* mengatur bahwa “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Dalam bahasa Belanda, itikad baik disebut dengan *te goeder trouw* yang diartikan sebagai kejujuran dan dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian dan itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.¹⁵

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian dapat dilihat dalam Pasal 1315 *BW* di mana pada pasal tersebut mengatur bahwa untuk membuat suatu perjanjian

¹⁴ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2007, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan 2, Refika Aditama, Bandung, hlm. 98.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, 1979, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Cetakan 7, Sumur Bandung, Bandung, hlm. 56.

haruslah untuk kepentingan dirinya sendiri. Dalam Pasal 1340 ayat (1) *BW* pula mengatur bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Namun, ketentuan tersebut mendapat pengecualian sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 *BW* yang mengatur bahwa:

Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuatnya oleh seseorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu.

Maksud dari Pasal 1317 *BW* adalah suatu persetujuan dapat dibuat untuk kepentingan pihak ketiga jika telah diperjanjikan seperti itu. Jika pada Pasal 1317 *BW* mengatur mengenai perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, maka pada Pasal 1318 *BW* mengatur mengenai perjanjian untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

4. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Syarat terhadap sahnya suatu perjanjian adalah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 *BW*, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama, yaitu kata sepakat yang dalam perjanjian pada dasarnya adalah persesuaian kehendak antara para pihak yang terikat dalam perjanjian yang dinyatakan secara timbal balik. Terdapat beberapa

cara untuk mengemukakan kehendak, yaitu baik dengan cara tertulis maupun dengan cara tidak tertulis.¹⁶ Suatu kesepakatan dapat pula dinyatakan tidak sah apabila kesepakatan itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan, atau penipuan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1321 *BW*.

Syarat kedua, yaitu kecakapan di mana kecakapan merupakan kemampuan menurut hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum (perjanjian). Pasal 1329 *BW* mengatur bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.” Mengenai orang yang digolongkan tidak cakap untuk membuat perikatan terdapat dalam Pasal 1330 *BW*, yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perikatan-perikatan tertentu. Orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin sebagaimana diatur dalam Pasal 330 *BW*. Namun, tidak semua orang yang telah berusia genap 21 (dua puluh satu) tahun atau telah kawin merupakan orang yang cakap. Orang yang telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah kawin dianggap tidak cakap apabila berada di bawah pengampuan. Adapun

¹⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Cetakan Ke-7, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 68.

orang-orang yang harus ditaruh di bawah pengampunan diatur dalam Pasal 433 *BW*, yaitu setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap. Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan *jo.* Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perkawinan), usia dewasa diatur dalam Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Perkawinan. Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan mengatur bahwa “anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.” Selain itu, Pasal 50 Undang-Undang Perkawinan juga mengatur bahwa “anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.” Selain itu, mengenai usia yang dianggap cakap untuk melakukan perikatan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris). Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur bahwa “Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut: a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan b. cakap melakukan perbuatan hukum.”

Syarat ketiga, yaitu suatu hal tertentu di mana syarat ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Syarat keempat, yaitu suatu sebab yang halal. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.¹⁷

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif di mana syarat-syarat tersebut berkaitan dengan subjek atau orang yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut pada umumnya dapat dibatalkan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif di mana syarat-syarat tersebut berkaitan dengan objek dari perjanjian tersebut. Apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

5. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana tidak terlaksananya prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh para pihak dalam perjanjian. Pada intinya, wanprestasi merupakan suatu keadaan atau kejadian akibat salah satu pihak dalam perjanjian melalaikan kewajibannya.¹⁸ Unsur-unsur wanprestasi menurut Setiawan yakni, tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat memenuhi prestasi, atau

¹⁷ *Ibid.*, hlm.69.

¹⁸ Budiono Kusumohamidjojo, 2004, *Panduan Merancang Kontrak*, PT. Gramedia, Jakarta, hlm, 70.

memenuhi prestasi tetapi tidak selayaknya.¹⁹ Lebih lanjut, Subekti menyebutkan ada empat macam wanprestasi yaitu:²⁰

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Akibat dari wanprestasi, dapat dilakukan tuntutan-tuntutan sebagai berikut:²¹

- a. Pembatalan/pemutusan perjanjian
- b. Pemenuhan perjanjian
- c. Pengganti kerugian
- d. Pembatalan dan pengganti kerugian
- e. Pemenuhan dan pengganti kerugian.

6. Pengertian Jual Beli dalam *BW*

Pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 *BW*. Berdasarkan Pasal 1457 *BW*, jual beli adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan, yaitu:

¹⁹ Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 18.

²⁰ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 45.

²¹ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 12.

- a. Barang dan harga merupakan unsur esensial dalam jual beli.
- b. Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, dimana suatu perjanjian telah lahir pada saat terjadinya kesepakatan antara para pihak. Sifat konsensual ini dapat dilihat dalam Pasal 1458 *BW* yang mengatur bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun harganya belum dibayar.”

7. Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli

a. Hak dan Kewajiban Penjual

1) Hak Penjual

- a) Hak untuk menerima pembayaran dari pembeli sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Hak tersebut terdapat secara tersirat dalam Pasal 1513 *BW*, di mana pada pasal tersebut berisi kewajiban pembeli untuk membayar harga pembelian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b) Hak untuk menunda penyerahan barang apabila pembeli belum melakukan pembayaran terhadap barang tersebut dan penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1478 *BW*.
- c) Hak untuk menuntut pembatalan pembelian apabila pembeli tidak membayar harga pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 *BW* sebagaimana diatur dalam Pasal 1517 *BW*.

2) Kewajiban Penjual

a) Penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya sebagaimana diatur dalam Pasal 1473 *BW*.

b) Penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya sebagaimana diatur dalam pasal 1474 *BW*. Penyerahan harus terjadi di tempat di mana barang yang terjual berada pada waktu penjualan jika tentang itu tidak diadakan persetujuan lain dan penjual wajib menyerahkan barang yang dijual seutuhnya sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian. Pasal 1491 *BW* mengatur bahwa:

penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin 2 (dua) hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.

c) Pasal 1492 *BW* mengatur bahwa “meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada pihak ketiga atau terhadap beban yang menurut seorang pihak ketiga dimilikinya atas benda tersebut dan yang tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

d) Pasal 1495 *BW* mengatur bahwa “penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan

barang yang dijual kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila pembeli pada waktu pembelian dilakukan mengetahui tentang adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya atau jika ia telah membeli barangnya dengan pernyataan akan memikul sendiri untung-ruginya.”

- e) Penjual diwajibkan mengembalikan kepada pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan penyerahan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh pembeli untuk pembedulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1499 *BW*.
- f) Penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang sebagaimana diatur dalam Pasal 1504 *BW*.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

1) Hak Pembeli

- a) Hak untuk menerima barang yang telah dibeli dari penjual sebagaimana kewajiban penjual untuk menyerahkan barangnya.

- b) Hak untuk menuntut pembatalan pembelian apabila karena kelalaian penjual sehingga penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Pasal 1480 *BW*.
- c) Pasal 1496 *BW* mengatur bahwa “jika dijanjikan penanggungan atau jika tentang itu tiada perjanjian, maka pembeli berhak dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada orang lain, menuntut kembali dari penjual pengembalian uang harga pembelian, pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan, biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal, serta penggantian biaya, kerugian, dan bunga, beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya yang telah dibayar oleh pembeli.”
- d) Jika terdapat cacat tersembunyi, pembeli berhak memilih apakah ia akan mengembalikan barangnya dan menuntut kembali harga pembelian, atau apakah ia akan tetap memiliki barangnya dan menuntut pengembalian sebagian harta sebagaimana akan ditentukan oleh hakim, setelah mendengar ahli-ahli tentang itu. Hak tersebut diatur dalam Pasal 1507 *BW*.
- e) Pasal 1516 *BW* mengatur bahwa “jika si pembeli, dalam penguasaannya diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang

berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa Ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka Ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan.”

2) Kewajiban Pembeli

- a) Kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 *BW*.
- b) Pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan. Hal tersebut berlaku jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1514 *BW*.
- c) Pembeli diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1515 *BW*.

B. Jual Beli Tenaga Listrik

1. Pengertian Jual Beli Tenaga Listrik

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan, tenaga listrik adalah suatu bentuk energi

sekunder yang dibangkitkan, ditransmisikan, dan didistribusikan untuk segala macam keperluan, tetapi tidak meliputi listrik yang dipakai untuk komunikasi, elektronika, atau isyarat.

Berdasarkan pengertian tenaga listrik tersebut, maka dapat ditarik pengertian mengenai jual beli tenaga listrik. Jual beli tenaga listrik merupakan suatu persetujuan dari penjual dalam hal ini PT. PLN (Persero) yang mengikatkan dirinya untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu yakni tenaga listrik kepada pelanggan (konsumen) dan pelanggan (konsumen) mengikatkan dirinya untuk membayar harga atas listrik yang dipakainya sebagaimana yang telah dijanjikan.

2. Para Pihak dalam Jual Beli Tenaga Listrik

Dalam jual beli tenaga listrik terdapat hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak di mana pihak yang dimaksud adalah pelanggan selaku pemakai tenaga listrik dan PLN selaku penyedia tenaga listrik.

Adapun hak dan kewajiban para pihak, yaitu:

a. Hak dan Kewajiban Pelanggan

1) Hak Pelanggan

Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang ketenagalistrikan mengatur bahwa, konsumen berhak untuk:

- a) Mendapat pelayanan yang baik;
- b) Mendapat tenaga listrik secara terus-menerus dengan mutu dan keandalan yang baik;

- c) Memperoleh tenaga listrik yang menjadi haknya dengan harga yang wajar;
- d) Mendapat pelayanan untuk perbaikan apabila ada gangguan tenaga listrik;
- e) Mendapat ganti rugi apabila terjadi pemadaman yang diakibatkan kesalahan dan/atau kelalaian pengoperasian oleh pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik sesuai syarat yang diatur dalam perjanjian jual beli tenaga listrik.

2) Kewajiban Pelanggan

Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang ketenagalistrikan mengatur bahwa, konsumen wajib:

- a) Melaksanakan pengamanan terhadap bahaya yang mungkin timbul akibat pemanfaatan tenaga listrik;
- b) Menjaga keamanan instalasi tenaga listrik milik konsumen;
- c) Memanfaatkan tenaga listrik sesuai dengan peruntukannya;
- d) Membayar tagihan pemakaian tenaga listrik; dan
- e) Menaati persyaratan teknis di bidang ketenagalistrikan.

Selain dalam Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang ketenagalistrikan, kewajiban pelanggan juga dimuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik, yaitu pihak kedua wajib:

- a) Membayar tagihan listrik kepada pihak pertama setiap bulannya;

- b) Memberitahukan kepada pihak pertama tentang pengalihan kepemilikan atau penguasaan persil dan/atau bangunan dari pihak kedua kepada pihak lain atau ahli waris atau pengganti pihak kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak pengalihan atau penguasaan;
- c) Menjaga instalasi milik pihak pertama yang berada di persil pihak kedua dan segera melaporkan kepada pihak pertama apabila ada kelainan;
- d) Membayar uang jaminan langganan yang merupakan jaminan atas pemakaian daya dan tenaga listrik selama menjadi pelanggan pascabayar serta dikenakan kepada calon pelanggan yang mengajukan penyambungan baru tenaga listrik dan pelanggan yang mengajukan penambahan daya yang nilai tarifnya ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku; dan
- e) Membayar tagihan susulan sesuai ketentuan yang berlaku akibat ditemukannya pelanggaran/gangguan/kelainan pada pemakaian tenaga listrik dan/atau akibat pemakaian tenaga listrik tidak terukur secara penuh akibat peralatan pengukuran bekerja tidak normal bukan dikarenakan kesalahan pihak kedua.

b. Hak dan Kewajiban PT. PLN (Persero)

1) Hak PT. PLN (Persero)

Pasal 27 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan mengatur bahwa, pemegang izin usaha penyediaan

tenaga listrik dalam melaksanakan usaha penyediaan tenaga listrik, berhak untuk:²²

- a) Melintasi sungai atau danau, baik di atas maupun di bawah permukaan;
- b) Melintasi laut, baik di atas maupun di bawah permukaan;
- c) Melintasi jalan umum dan jalan kereta api;
- d) Masuk ke tempat umum atau perorangan dan menggunakannya untuk sementara waktu;
- e) Menggunakan tanah dan melintas di atas atau di bawah tanah;
- f) Melintas di atas atau di bawah bangunan yang dibangun di atas atau di bawah tanah; dan
- g) Memotong dan/atau menebang tanaman yang menghalanginya.

Selain dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang ketenagalistrikan, hak PT. PLN (Persero) juga dimuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik, yaitu pihak pertama berhak:

- a) Menerima pembayaran tagihan listrik atas pemakaian tenaga listrik oleh pihak kedua;
- b) Melakukan pemutusan sementara apabila pihak kedua tidak melunasi tagihan listrik sampai batas akhir masa pembayaran;

²² Riry Elizabeth Hutabarat dan Sri Redjeki Slamet, *Op. Cit.*, hlm. 38-39.

- c) Melakukan pembongkaran rampung apabila pihak kedua belum juga melunasi tunggaknya 60 (enam puluh) hari terhitung sejak dilakukan pemutusan sementara;
- d) Memasuki persil pihak kedua untuk melaksanakan penertiban pemakaian tenaga listrik di tempat/persil pihak kedua tanpa surat pemberitahuan terlebih dahulu; dan
- e) Memasuki persil pihak kedua untuk melaksanakan kegiatan pemeliharaan jaringan dan/atau pemasangan jaringan

2) Kewajiban PT. PLN (Persero)

Pasal 28 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan mengatur bahwa pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik (pelaku usaha) wajib:²³

- a) Menyediakan tenaga listrik yang memenuhi standar mutu dan keandalan yang berlaku;
- b) Memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada konsumen dan masyarakat;
- c) Memenuhi ketentuan keselamatan ketenagalistrikan; dan
- d) Mengutamakan produk dan potensi dalam negeri.

²³ Kasmawati, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Tegangan Tinggi Listrik di Bandar Lampung", *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Unila, Volume 7, Nomor 3, Sept-Des 2013, hlm. 348.

3. Pelanggaran Pemakaian Tenaga Listrik

a. Golongan Pelanggaran Pemakaian Tenaga Listrik

Mengenai golongan pelanggaran pemakaian tenaga listrik diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Direksi PT. PLN (Persero) Nomor: 088-Z.P/DIR/2016 tentang Penertiban Pemakaian Tenaga Listrik (P2TL). Pasal 13 ayat (1) mengatur bahwa terdapat 4 (empat) golongan pelanggaran pemakaian tenaga listrik, yaitu:²⁴

- 1) Pelanggaran Golongan I (P I) merupakan pelanggaran yang memengaruhi batas daya tetapi tidak mempengaruhi pengukuran energi. Pasal 13 ayat (2) mengatur bahwa “Termasuk P I, yaitu apabila pada APP yang terpasang di pelanggan ditemukan 1 (satu) atau lebih fakta yang dapat memengaruhi batas daya tetapi tidak mempengaruhi pengukuran energi, sebagai berikut:”
 - a) Segel milik PLN pada alat pembatas hilang, rusak, bukan karena korosi atau faktor alam lainnya atau tidak sesuai dengan aslinya;
 - b) Alat pembatas hilang, rusak, atau tidak sesuai dengan aslinya;
 - c) Kemampuan alat pembatas menjadi lebih besar, antara lain dengan mengubah seting relay alat pembatas dan membalik fasa dengan netral;

²⁴ Desmira, Didik Aribowo, dan Rini Anggraini, “Analisis Pelanggaran Pemakaian Tenaga Listrik Pada Pelanggan Tegangan Menengah (20 KV) di PT. PLN (Persero) Distribusi Banten Area Cikupa”, Jurnal Prosisko, Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Vol. 5, No. 2 September 2018, hlm. 110.

- d) Alat pembatas terhubung langsung dengan kawat/kabel sehingga alat pembatas tidak berfungsi atau kemampuannya menjadi lebih besar;
 - e) Khusus untuk pelanggan yang menggunakan meter kVA maksimum segel pada meter kVA maks dan/atau perlengkapannya hilang, rusak bukan karena korosi atau faktor alam lainnya atau tidak sesuai dengan aslinya serta meter kVA maks dan/atau perlengkapannya rusak, hilang, bukan karena korosi atau faktor alam lainnya, atau tidak sesuai dengan aslinya;
 - f) Terjadi hal-hal lainnya dengan tujuan mempengaruhi batas daya.
- 2) Pelanggaran Golongan II (P II) merupakan pelanggaran yang memengaruhi pengukuran energi tetapi tidak mempengaruhi batas daya. Pasal 13 ayat (3) mengatur bahwa “Termasuk P II, yaitu apabila pada APP yang terpasang di pelanggan ditemukan satu atau lebih fakta yang dapat memengaruhi pengukuran energi tetapi tidak mempengaruhi batas daya, sebagai berikut:”
- a) Segel tera dan/atau segel milik PLN pada alat pengukur dan/atau perlengkapannya salah satu atau semuanya hilang/tidak lengkap, rusak/putus, bukan karena korosi atau faktor alam lainnya atau tidak sesuai dengan aslinya;
 - b) Alat pengukur dan/atau perlengkapannya hilang atau tidak sesuai dengan aslinya;

- c) Alat pengukur dan/atau perlengkapannya tidak berfungsi sebagaimana mestinya walaupun semua segel milik PLN dan segel tera dalam keadaan lengkap dan baik.
- 3) Pelanggaran Golongan III (P III) merupakan pelanggaran yang memengaruhi batas daya dan mempengaruhi pengukuran energi. Pasal 13 ayat (5) mengatur bahwa “Termasuk P III, yaitu apabila pada APP dan instalasi listrik yang terpasang di pelanggan ditemukan satu atau lebih fakta yang dapat memengaruhi pengukuran batas daya dan mempengaruhi pengukuran energi sebagai berikut”:
- a) Pelanggan yang merupakan gabungan pada P I dan P II;
 - b) Menyambung langsung dari instalasi PLN sebelum APP.
- 4) Pelanggaran Golongan IV (P IV) merupakan pelanggaran yang dilakukan oleh Bukan Pelanggan yang menggunakan tenaga listrik tanpa alas hak yang sah. Pasal 13 ayat (6) mengatur bahwa “Termasuk P IV, yaitu apabila ditemukan fakta pemakaian tenaga listrik PLN tanpa alas hak yang sah oleh bukan pelanggan. Termasuk pelanggaran P IV antara lain:”
- a) Menyambung langsung dari Jaringan Tenaga Listrik (JTL) ke IMP;
 - b) Pelanggan yang sudah tidak sesuai antara Identitas Pelanggan (ID Pel) dengan kode kedudukan (koduk) akibat APP dipindahkan tanpa ijin PLN;

- c) Pemakai tenaga listrik tidak terdaftar di dalam Data Induk Langgan (DIL) PLN;
- d) Pemakai tenaga listrik hasil *levering* dari pelanggaran P II;
- e) Pemakai tenaga listrik hasil *levering* dari pelanggaran P III.

b. Sanksi Pelanggaran Pemakaian Tenaga Listrik

Ketentuan mengenai sanksi pelanggaran terhadap pemakaian tenaga listrik diatur dalam Pasal 14 Peraturan Direksi PT. PLN (Persero) Nomor: 088-Z.P/DIR/2016 tentang Penertiban Pemakaian Tenaga Listrik (P2TL). Dalam Pasal 14 ayat (1) yang juga dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik mengatur bahwa pelanggan yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dikenakan sanksi berupa:²⁵

- 1) Pemutusan sementara;
- 2) Pembongkaran rampung;
- 3) Pembayaran tagihan susulan;
- 4) Pembayaran biaya P2TL lainnya.

Selain itu dalam Pasal 14 ayat (2) juga mengatur bahwa bukan pelanggan yang terkena P2TL dikenakan sanksi berupa:

- 1) Pembongkaran rampung;
- 2) Pembayaran TS4;
- 3) Pembayaran biaya P2TL lainnya.

²⁵ I Made Ariana, Ida Ayu Putu Widiati, dan A. Sagung Laksmi Dewi, "Sanksi Terhadap Penyalahgunaan Pemakaian Listrik di Wilayah Perusahaan Listrik Negara (Persero) Rayon Kuta", Jurnal Preferensi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Vol. 1, No. 2 September 2020, hlm. 205.

C. Jual Beli Melalui Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*. Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement*, digunakan istilah penjualan umum. Penjualan umum adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan. Definisi ini kurang jelas dan lengkap, karena disebutkan penjualan umum adalah penjualan di muka umum.²⁶

Pengertian mengenai lelang juga dapat dilihat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa

lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

²⁶ Salim HS., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 237-238.

2. Jenis Lelang

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa “jenis lelang terdiri dari:”

a. Lelang Eksekusi;

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

b. Lelang Noneksekusi Wajib; dan

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

c. Lelang Noneksekusi Sukarela.

Lelang noneksekusi sukarela merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik swasta, perorangan, atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

3. Hak dan Kewajiban Pembeli Lelang

Pasal 1 angka 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa yang dimaksud dengan pembeli adalah “orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.”

Dalam hal untuk menguasai objek yang di lelang, maka orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang harus melalui tahapan yang sudah ditetapkan oleh undang-undang dan tahapan tersebut sudah menjadi kewajiban pemenang lelang. Adapun kewajiban pembeli lelang adalah:²⁷

- a. Membayar uang jaminan lelang
- b. Membayar biaya-biaya lelang, yaitu bea lelang serta Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi objek lelang berupa tanah atau tanah dan bangunan
- c. Melunasi pembayaran sesuai dengan harga lelang

Sesudah dilaksanakannya kewajiban sebagai pembeli lelang, maka lahirlah hak sebagai pembeli lelang, yaitu mendapatkan kutipan risalah lelang dan objek lelang yang telah dimenangkan oleh pembeli lelang.

4. Persiapan dan Pelaksanaan Lelang

Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.” Selanjutnya dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

²⁷ Masteriady Muchran, 2012, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang (Studi Kasus Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank”, Skripsi, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 51.

mengatur bahwa “Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.” Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) peserta lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Namun pelaksanaan lelang harus didahului dengan permohonan lelang. Permohonan lelang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana Pasal 26 ayat (1) mengatur bahwa “permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual kepada penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang”. Setiap permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, lelang eksekusi pengadilan, dan lelang eksekusi harta pailit dikenakan bea permohonan lelang di mana bea permohonan lelang tersebut dibayar oleh penjual sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, namun dalam hal waktu pelaksanaan lelang untuk lelang terjadwal khusus ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang. Adapun waktu pelaksanaan lelang dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa “sebelum pelaksanaan lelang, terlebih dahulu harus dilakukan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual dan diterbitkan pada hari kerja KPKNL.” Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa Pengumuman lelang paling sedikit memuat informasi:

- a. identitas penjual;
- b. hari, tanggal, waktu, dan tempat lelang dilaksanakan;
- c. jenis dan jumlah barang;
- d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal penjual melakukan *aanwijzing*;
- g. jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran;
- h. nilai limit, kecuali lelang noneksekusi sukarela untuk barang bergerak;
- i. cara penawaran lelang;
- j. jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;
- k. alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang melalui aplikasi lelang, atau alamat surat elektronik (*e-mail*) KPKNL

atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (*e-mail*); dan

- I. syarat tambahan, dalam hal penjual mengajukan.

Bukti pengumuman lelang termasuk dalam hal terdapat bukti ralat pengumuman, disampaikan kepada penyelenggara lelang paling lambat 1 (hari) kerja sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Adapun mengenai penawaran lelang diatur dalam Pasal 63 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 63 tersebut mengatur bahwa “penawaran lelang dilakukan dengan cara lisan, tertulis, atau tertulis dilanjutkan dengan lisan dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.” Penawaran lelang dilakukan dengan harga inklusif atau eksklusif. Penawaran lelang dengan harga inklusif ialah dilakukan dengan harga penawaran termasuk bea lelang pembeli, sedangkan penawaran lelang dengan harga eksklusif ialah dengan harga penawaran belum termasuk bea lelang pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

Pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit, sedangkan dalam pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela yang tidak

menggunakan nilai limit, pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai pembeli berdasarkan persetujuan penjual. Hal ini diatur dalam Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Setelah disahkan sebagai pemenang lelang, maka pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pasal 81 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa “Dalam hal pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang, pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan.”

Penyerahan dokumen kepemilikan barang diatur dalam Pasal 83 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 83 ayat (1) mengatur bahwa “Dalam hal penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3), pejabat lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran dan/atau menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan.” Sedangkan dalam Pasal 83 ayat (2) mengatur bahwa “Dalam hal penjual memperlihatkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4) kepada pejabat lelang, penjual harus

menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan kutipan risalah lelang dan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran.”

5. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang memiliki makna bahwa adanya kepastian hukum atas hak pembeli lelang dari objek lelang yang dibelinya baik secara yuridis maupun secara materiil melalui mekanisme lelang. Dalam proses lelang yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang.²⁸

Sebagai bukti pelaksanaan lelang, pejabat lelang wajib membuat berita acara lelang yang dinamakan dengan risalah lelang.²⁹ Pasal 35 *Vendu Reglement* mengatur bahwa “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri.” Lebih lanjut, Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa “Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.” Pasal 1868 *BW* mengatur bahwa “suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh

²⁸ Dea Mahara Saputri, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum*, Universitas Pamulang, Vol. 2, Agustus 2019, hlm. 9.

²⁹ Rachmadi Usman, 2019, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 155.

undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.” Pada pengertian risalah lelang juga diatur bahwa risalah lelang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, dimana mengenai pembuktian sempurna atas akta autentik diatur dalam Pasal 1870 *BW* yang mengatur bahwa “suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.” Oleh karena itu, risalah lelang bisa menjadi

Dalam hal ini, risalah lelang mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:³⁰

- a. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya, yaitu risalah lelang yang tampak seperti akta dianggap akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya;
- b. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada di dalam risalah lelang betul-betul dilakukan oleh pejabat lelang;
- c. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa kepastian apa yang tersebut dalam risalah lelang itu benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak, yaitu penjual, pembeli lelang, dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 158.

D. Analisis Pengalihan Kewajiban Tagihan Listrik Dari Pemilik Lama Kepada Pembeli Lelang

Lelang dapat dibedakan atas lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela. Dalam kasus di atas yang dilelang ialah tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang dibebankan hak tanggungan pada bank sehingga termasuk lelang eksekusi. Adapun yang termasuk ke dalam lelang eksekusi diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

1. lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
2. lelang eksekusi pengadilan;
3. lelang eksekusi pajak;
4. lelang eksekusi harta pailit;
5. lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
6. lelang eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
7. lelang eksekusi benda sitaan Pasal 271 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
8. lelang eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer;
9. lelang eksekusi barang rampasan;
10. lelang eksekusi jaminan fidusia;

11. lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai;
12. lelang eksekusi barang temuan;
13. lelang eksekusi gadai;
14. lelang eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001;
15. lelang eksekusi barang bukti tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan;
16. lelang eksekusi benda sitaan sesuai Pasal 47A Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019; dan
17. lelang eksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Suatu tanah dan/atau bangunan dapat dijadikan jaminan hak tanggungan pada bank apabila kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut dalam bentuk sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, serta pemiliknya jelas, tidak dalam sengketa, dan tidak sedang dijaminkan di tempat lain. Keadaan tanah dan/atau bangunan yang akan dijadikan objek jaminan hak tanggungan akan mempengaruhi nilai taksasi jaminan sedangkan fasilitas yang melekat pada

tanah dan/atau bangunan tersebut tidak mempengaruhi nilai taksasi jaminan. Oleh karena itu, fasilitas yang melekat pada tanah dan/atau bangunan tidak termasuk ke dalam objek jaminan hak tanggungan. Sebelum objek jaminan hak tanggungan tersebut dilelang, bank harus melakukan pengecekan terlebih dahulu terkait barang yang akan dijadikan objek lelang. Pengecekan yang dilakukan ialah pengecekan secara formil melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat berupa permohonan SKPT yang di dalamnya menerangkan mengenai ada tidaknya sengketa atau blokir atas objek tersebut. Di samping itu, bank tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan terkait fasilitas yang melekat pada tanah dan/atau bangunan tersebut karena yang termasuk dalam objek jaminan hak tanggungan hanya tanah dan/atau bangunan saja, sehingga tanggung jawab bank terbatas hanya pada tanah dan/atau bangunan tersebut.³¹

Dalam hal bank ingin melelang jaminan hak tanggungan, terdapat tahapan yang harus dipenuhi baik oleh pejabat lelang, penjual, maupun peserta lelang antara lain:³²

1. Tahap Pra Lelang/Persiapan Lelang

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, serta melakukan permintaan surat keterangan tanah dan penyetoran uang jaminan.

³¹ Ratnawati Bahri, Wawancara, *RM NPL* Bank BRI KC Ahmad Yani, Makassar, 20 April 2021.

³² Armadi, Wawancara, Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Makassar, Makassar, 22 April 2021.

2. Tahap Pelaksanaan Lelang

Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, dan penunjukan pembeli lelang.

3. Tahap Pasca Lelang

Tahap pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyerahan hasil lelang dan pembuatan risalah lelang.

Berdasarkan ketiga tahapan di atas, bank harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada penyelenggara lelang disertai dokumen persyaratan lelang. Adapun dokumen persyaratan lelang terbagi atas dokumen persyaratan umum dan dokumen persyaratan khusus. Dokumen persyaratan khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur pada Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

1. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:
 - a. salinan/fotokopi perjanjian kredit/akta pengakuan hutang/surat pengakuan hutang/dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena *cessie* sebagaimana dimaksud Pasal 613 KUH Perdata;
 - b. salinan/fotokopi sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;

- c. fotokopi sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
- d. salinan/fotokopi perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e. salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - 1) debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - 2) debitor telah pailit, berupa:
 - a) putusan pailit; dan
 - b) asli dan/atau fotokopi salinan putusan, penetapan, atau keterangan tertulis dari ketua pengadilan/hakim pengawas mengenai dimulainya keadaan insolvensi dan/atau berita acara rapat yang ditandatangani oleh kurator dan diketahui hakim pengawas yang menyatakan dimulainya keadaan insolvensi, untuk kepailitan yang tidak berasal dari proses PKPU atau perdamaian.
 - 3) debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN); atau
 - 4) debitor dengan perjanjian utang-piutang berdasarkan prinsip syariah, di samping bukti peringatan harus disertai bukti tambahan berupa:
 - a) bukti telah dilaksanakan musyawarah untuk penyelesaian hutang berupa berita acara musyawarah atau bukti lain yang sah; atau

- b) dalam hal musyawarah tidak bisa dilaksanakan karena debitor tidak kooperatif/tidak hadir/tidak diketahui keberadaannya harus dibuktikan dengan surat panggilan/pemberitahuan/undangan atau keterangan tertulis lainnya.
- f. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
- g. surat pemberitahuan dari kreditor baru kepada debitor mengenai adanya pengalihan piutang, dalam hal hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena *cessie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUH Perdata;
- h. berita acara rapat kreditor terkait rencana perdamaian dalam PKPU atau pengesahan perdamaian (homologasi) yang menunjukkan adanya penolakan terhadap kreditor atas rencana perdamaian dalam PKPU, dalam hal kreditor separatis tidak menyetujui perdamaian dalam PKPU;
- i. surat persetujuan kurator atau hakim pengawas, dalam hal permohonan lelang dilaksanakan pada masa penangguhan (*stay*) dalam kepailitan;
- j. surat pernyataan dari kepala kantor pajak bersedia mengangkat penyitaan, dalam hal objek hak tanggungan telah diletakkan sita oleh juru sita pajak; dan

- k. 1) salinan/fotokopi laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau
 - 2) salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. dokumen bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:
 - a. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor hak tanggungan adalah Bank dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;
 - b. bukti pengumuman lelang;
 - c. SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun;
 - d. surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari penjual mengenai tidak adanya perubahan-perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, dalam hal SKPT/SKT yang digunakan adalah SKPT/SKT yang telah terbit sebelumnya;

- e. salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; dan
- f. asli surat pernyataan yang dibuat oleh notaris dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi peserta lelang (*Akte de Command*)

Selain dari dokumen persyaratan yang harus dipenuhi oleh penjual, penjual juga memiliki tanggung jawab. Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap:

1. keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang;
2. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
3. keabsahan syarat lelang tambahan;
4. keabsahan pengumuman lelang;
5. kebenaran formil dan materiil nilai limit;
6. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
7. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh penjual kepada pihak terkait;
8. kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang;
9. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;

10. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada pembeli, kecuali objek lelang berupa hak menikmati barang atau dalam lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan barang;
11. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual; dan
12. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/*dwangsom*, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab.

Setelah dokumen persyaratan lelang diverifikasi dan telah ditetapkan waktu pelaksanaan lelang, maka yang kemudian melaksanakan lelang ialah Pejabat Lelang Kelas I. Dalam melaksanakan lelang, Pejabat Lelang Kelas I harus berdasarkan surat tugas yang telah ditetapkan. Mengenai tugas dari Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I. Pasal 8 mengatur bahwa “Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang Kelas I melaksanakan tugas sebagai berikut”:

1. melakukan kegiatan penelitian kelengkapan dokumen permohonan lelang dan analisis terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang;
2. melakukan kegiatan penatausahaan persiapan pelaksanaan lelang;
3. melakukan kegiatan telaahan terhadap administrasi jaminan penawaran lelang dan administrasi peserta lelang;
4. melakukan kegiatan penatausahaan dan penyelenggaraan fisik lelang;

5. melakukan kegiatan penyusunan/pembuatan minuta dan turunan risalah lelang;
6. melakukan kegiatan penatausahaan pasca pelaksanaan lelang; dan
7. tugas lain yang berkaitan dengan wewenang dan tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas I bersangkutan.

Selain itu, dalam Pasal 9 juga mengatur bahwa “dalam melaksanakan lelang, Pejabat Lelang Kelas I dalam hal diperlukan:”

1. memberikan penjelasan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada calon peserta lelang pada saat kegiatan *aanwijzing*; dan/atau
2. melihat barang/objek yang akan dilelang.

Selain tugas, Pejabat Lelang Kelas I juga memiliki wewenang yang diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I. Pasal 10 mengatur bahwa Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk:

1. mengajukan usul, saran, dan pendapat kepada Kepala KPKNL;
2. menandatangani tanda terima uang jaminan penawaran lelang dengan penerimaan tunai dengan jumlah paling banyak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. mengesahkan pemenang lelang;
4. membatalkan pengesahan pembeli lelang yang wanprestasi;
5. menandatangani rincian uang hasil lelang;

6. menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang berdasarkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;
7. mengambil tindakan yang diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang yaitu menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang serta menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu;
8. memberikan usul kepada Kepala KPKNL atau penjual/pemohon lelang untuk meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan; dan
9. menolak keikutsertaan peserta lelang yang tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan.

Dengan adanya tugas dan wewenang yang diberikan, Pejabat Lelang Kelas I juga memiliki tanggung jawab terkait apa yang telah dilakukannya. Tanggung jawab Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I. Pasal 11 mengatur bahwa "Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan jabatannya bertanggung jawab terbatas pada jalannya pelaksanaan lelang yang dipimpinnya." Selain itu, Pasal 12 mengatur bahwa "Pejabat Lelang Kelas I tidak bertanggung jawab terhadap permasalahan hukum dan administrasi yang terkait dengan hak dan kewajiban penjual dan/atau pembeli termasuk namun tidak terbatas pada":

1. keabsahan dokumen yang menjadi dasar pelaksanaan lelang atau perikatan lainnya;
2. keabsahan kepemilikan barang;
3. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
4. kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang;
5. keabsahan penetapan nilai limit;
6. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh penjual kepada pihak-pihak terkait;
7. keabsahan pengumuman lelang;
8. pelaksanaan penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan
9. pelaksanaan penyerahan dokumen kepemilikan.

Berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I di atas, diketahui bahwa pejabat lelang hanya bertanggung jawab pada jalannya pelaksanaan lelang yang dipimpinnya dan juga bertanggung jawab terhadap dokumen yang diserahkan yang terkait dengan objek yang akan dilelang.

Klausul risalah lelang yang berhubungan dengan tanggung jawab kantor lelang/pejabat lelang berbunyi:³³

1. Kantor lelang/pemerintah tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-

³³ Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 119-120.

keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa, dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan resiko pembeli. Klausul tersebut mencerminkan pemerintah melepaskan tanggung jawab dari keadaan fisik maupun keadaan hukum barang yang dijual.

2. Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli oleh mereka bilamana terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.

Berdasarkan hal tersebut, jika tidak dianggap perlu maka pejabat lelang tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan objek lelang secara fisik tetapi pejabat lelang hanya melakukan verifikasi secara formal keseluruhan kelengkapan berkas objek lelang. Selain itu, jika terdapat cacat yang terlihat maupun yang tidak terlihat pada tanah/bangunan tersebut maka hal tersebut menjadi resiko dari pembeli karena pejabat lelang melakukan lelang atau menjual objek lelang apa adanya dan pembeli/penawar dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya.³⁴

³⁴ Armadi, *Op. Cit.*

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, pejabat lelang dan bank tidak bertanggung jawab terhadap pengalihan kewajiban tagihan listrik dari pemilik lama kepada pembeli lelang. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan pemilik lama adalah pelanggan PT. PLN (persero) yang menjaminkan rumahnya di bank yang kemudian dilelang karena wanprestasi. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian di PT. PLN terkait pengalihan kewajiban tersebut. Hubungan antara PT. PLN (Persero) dan pelanggan bermula pada saat ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik (SPJBTL). Perjanjian jual beli tenaga listrik dilakukan oleh calon pelanggan dengan mengajukan permintaan pelanggan baru kepada PT. PLN (Persero) dan untuk memenuhi persyaratan penandatanganan surat perjanjian jual beli tenaga listrik akan dilakukan evaluasi teknis, yaitu adanya jaringan dan beban trafo serta persediaan material bila tidak mencukupi akan dilakukan penanguhan untuk sementara waktu dan bila mencukupi akan dibuatkan surat persetujuan yang kemudian dilakukan pembayaran biaya penyambungan dan uang jaminan langganan setelah itu dilakukan penandatanganan surat perjanjian jual beli tenaga listrik.³⁵ Surat perjanjian jual beli tenaga listrik memuat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak serta memuat larangan dan sanksi yang akan dikenakan kepada pelanggan apabila pelanggan melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan. Salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelanggan ialah membayar tagihan atas

³⁵ Pradikta Cendika, Wawancara, Manager Bagian Transaksi Energi Listrik PLN UP3 Makassar Selatan, Makassar, 30 April 2021.

pemakaian listrik secara tepat waktu. Selain itu, pelanggan juga dilarang untuk menjual dan/atau menyalurkan tenaga listrik pelanggan yang dibeli dan diterima dari PT. PLN (Persero) kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari PT. PLN (Persero).

Setiap bulannya, pihak PT. PLN (Persero) melakukan evaluasi terkait pemakaian tenaga listrik oleh pelanggan. Apabila terdapat indikasi pelanggaran pemakaian tenaga listrik maka pihak dari PT. PLN (Persero) akan melakukan penertiban pemakaian tenaga listrik. Adapun tata cara pelaksanaan penertiban pemakaian tenaga listrik yang diatur dalam Pasal 8 Peraturan Direksi PT. PLN (Persero) Nomor: 088-Z.P/DIR/2016 tentang Penertiban Pemakaian Tenaga Listrik meliputi 3 (tiga) tahap, yaitu:

1. tahap pra pemeriksaan, yang merupakan kegiatan tahap persiapan yang dilakukan sebelum dilaksanakannya P2TL;
2. tahap pemeriksaan, merupakan kegiatan tahap pelaksanaan P2TL di lapangan;
3. tahap pasca pemeriksaan, merupakan kegiatan tahap tindak lanjut hasil temuan P2TL.

Setelah dilakukan pemeriksaan di lapangan, pemberkasan atas hasil pemeriksaan lapangan tersebut harus dilakukan baik ditemukan ataupun tidak ditemukannya pelanggaran pemakaian tenaga listrik serta dicatat dalam berita acara hasil pemeriksaan penertiban pemakaian tenaga listrik. Adapun mengenai berita acara hasil pemeriksaan penertiban pemakaian tenaga listrik

ditandatangani oleh petugas pelaksana lapangan penertiban pemakaian tenaga listrik dan pemakai tenaga listrik atau yang mewakili. Dalam hal pemakai tenaga listrik atau yang mewakili tidak bersedia menandatangani berita acara, maka petugas penertiban pemakaian tenaga listrik mencatat bahwa pemakai tenaga listrik atau yang mewakili tidak bersedia menandatangani. Apabila dari hasil pemeriksaan ditemukan adanya indikasi pelanggaran, pemakai tenaga listrik atau yang mewakilinya dipanggil datang ke PLN sesuai panggilan I yang tercantum dalam berita acara hasil pemeriksaan penertiban pemakaian tenaga listrik. Apabila pemakai tenaga listrik atau yang mewakili tidak memenuhi panggilan I maka petugas administrasi penertiban pemakaian tenaga listrik akan mengirimkan surat panggilan II dan III yang masing-masing berjarak 3 (tiga) hari kerja. Apabila sampai dengan surat panggilan III dan pemakai tenaga listrik atau yang mewakili tidak memenuhi surat panggilan tersebut maka petugas administrasi penertiban pemakaian tenaga listrik mengirimkan surat peringatan I yang berisi penetapan tagihan susulan di mana masa peringatan I adalah 5 (lima) hari kerja. Jika sampai dengan berakhirnya masa peringatan I pemakai tenaga listrik atau yang mewakili belum datang memenuhi panggilan maka akan diberikan surat peringatan II dan PLN mengirimkan petugas penertiban pemakaian tenaga listrik untuk melaksanakan pemutusan sementara di mana masa peringatan II berlaku selama 6 (enam) hari kerja. Setelah itu apabila pemakai tenaga listrik atau yang mewakili masih juga belum datang hingga

masa peringatan II berakhir maka PLN akan mengirimkan petugas untuk melaksanakan pembongkaran rampung.³⁶

Apabila pelanggan ingin melakukan penyambungan kembali setelah dilakukan pembongkaran rampung maka akan diperlakukan seperti permintaan penyambungan baru dan juga pelanggan harus membayar tagihan yang belum dilunasi akibat pelanggaran yang telah dilakukan sebelumnya. Lalu bagaimana jika masih terdapat kewajiban pembayaran tagihan listrik dan kepemilikan atas rumah tersebut telah beralih melalui lelang? Perlu diketahui bahwa dalam hal jual beli yang beralih adalah hak sedangkan kewajiban tidak dapat beralih dengan sendirinya, berbeda dengan warisan dimana pada warisan yang beralih adalah hak dan kewajiban.

Berbeda halnya dengan perjanjian jual beli tenaga listrik ini karena penyambungan tenaga listrik oleh PT. PLN (Persero) pada prinsipnya bukan atas nama pelanggan, melainkan atas persil (bidang tanah) di lokasi tenaga listrik disambungkan yang disesuaikan dengan bukti kepemilikan bangunan/persil yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat. Perjanjian jual beli tenaga listrik yang berdasarkan persil membuat ID PEL (Identitas Pelanggan) sesuai dengan nama pemohon diletakkan pada persil atau bangunan di lokasi tenaga listrik dipasang. Hal tersebut akan berdampak apabila terjadi tunggakan pembayaran atau pelanggaran pemakaian tenaga listrik. Jika terjadi hal demikian, maka petugas akan mencari persil atau

³⁶ *Ibid.*

bangunan sesuai ID PEL tersebut untuk kemudian dilakukan tindakan terhadap tunggakan atau pelanggaran pemakaian tenaga listrik yang terjadi.³⁷ Dengan mendasarkan perjanjian jual beli tenaga listrik pada persil atau bangunan maka perjanjian tersebut akan terus mengikat persil atau bangunan tersebut walaupun dengan nama yang berbeda sehingga apabila terjadi kasus seperti yang diteliti oleh penulis di mana pemilik lama tidak memenuhi kewajibannya maka pemilik baru dari bangunan tersebut yang harus melunasi semua tunggakan yang ditinggalkan oleh pemilik lama apabila pemilik baru ingin rumah atau bangunan tersebut kembali dialiri aliran listrik. Hal tersebut bukan merupakan bentuk pengalihan kewajiban akan tetapi merupakan konsekuensi dari pendaftaran penggunaan tenaga listrik dengan sistem persil oleh PT. PLN (Persero).

³⁷ *Ibid.*