



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 4 Tahun 2024 Page 475-487

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui *E-Auction*

Mastura Ajeng Saputri<sup>1✉</sup>, Dewi Kania Sugiharti<sup>2</sup>, Amelia Cahyadini<sup>3</sup>

Universitas Padjadjaran

Email: [Ajeng2641@gmail.com](mailto:Ajeng2641@gmail.com)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Luasnya jangkauan *e-auction* membuat peserta hanya melihat objek lelang melalui foto pada *website* pengumuman, sedangkan pihak Bank terkadang salah dalam memberikan informasi mengenai objek yang akan dilelang, sehingga akhirnya menyebabkan ketidaksesuaian kondisi objek lelang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan atas ketidaksesuaian objek lelang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui *e-auction* masih belum diatur secara komprehensif dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023. Tanggung jawab Pejabat Lelang terbatas pada tugas dan kewajibannya untuk memastikan kelancaran pelaksanaan lelang serta memeriksa kebenaran formil dokumen subjek dan objek lelang. Sedangkan terhadap kebenaran materil informasi dalam dokumen dengan keadaan fisik objek yang dilelang merupakan tanggungjawab penjual. Diperlukan fasilitas yang memadai serta regulasi khusus yang mengatur secara lengkap dan spesifik agar kepastian dan perlindungan hukum pemenang lelang dapat tercapai.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Hak Tanggungan, Lelang Elektronik*

## Abstract

The wide range of e-auction makes participants only see the auction object through photos on the announcement website, while the Bank is sometimes wrong in providing information about the object to be auctioned, which ultimately causes a mismatch in the condition of the auction object. The purpose of this study is to examine the legal protection of the winner of the Mortgage Rights execution auction for the incompatibility of the auction object. The research method used is empirical juridical. From the results of the research, it is concluded that legal protection for the winner of the Mortgage Rights execution auction through e-auction is still not comprehensively regulated in PMK Number 122 of 2023. The responsibility of the Auction Officer is limited to his duties and obligations to ensure the smooth implementation of the auction and to check the formal correctness of the documents of the subject and object of the auction. Meanwhile, the material truth of the information in the document with the physical condition of the object being auctioned is the responsibility of the seller. Adequate facilities and special regulations are needed that regulate completely and specifically so that the certainty and legal protection of the auction winner can be achieved.

Keywords: *Legal Protection, Auction Winner, Mortgage, E-Auction*

## PENDAHULUAN

Bank memiliki fungsi menghimpun dana dan menyalurkannya kembali ke masyarakat melalui kredit, pemberian kredit tersebut sarat akan resiko sehingga Bank akan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dengan menganalisa terlebih dahulu permohonan kredit menggunakan penilaian *the 5 C's analysis of credit* yaitu *character* (watak), *capital* (permodalan), *capacity* (kemampuan membayar), *collateral* (agunan), dan *condition of economic* (prospek usaha). Salah satu penilaian paling krusial ialah terhadap *collateral* (agunan), dilakukan dengan cara analisis jenis barang, lokasi, bukti kepemilikan serta status hukumnya. (Abubakar, 2018)

Tanah merupakan jaminan paling aman bagi Bank karena dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada pemegang haknya sebagai kreditur preferen. Dalam prosesnya apabila dalam jangka waktu lebih dari 180 hari debitur tidak membayar tunggakan kredit maka dianggap wanprestasi dan akan dikategorikan kolektibilitas macet sehingga Bank mempunyai hak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. (Anggoro, 2007)

Pada awalnya lelang dilakukan secara konvensional yang mana peserta datang ke kantor KPKNL sesuai tanggal yang sudah ditentukan dalam pengumuman. Sebagai inovasi DJKN untuk meningkatkan pelayanan lelang yang transparan, modern, dan efisien maka pada Tahun 2014 dibentuklah Portal lelang Indonesia dengan website [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) (Bela & Leviza, 2022), melalui lelang *e-auction* tersebut peserta lelang diberi kesempatan

untuk melakukan penawaran tanpa bertatap muka sehingga memberikan kemudahan kepada para pihak yang melaksanakannya.(Alawiya, 2022) Hal ini telah mendorong pelaksanaan lelang secara optimal serta meningkatkan nilai transaksi lelang sehingga penerimaan negara ikut meningkat. Sebelum adanya *e-auction* pada tahun 2011 nilai transaksi lelang hanya Rp.7,4 triliun, sedangkan pada tahun 2023 nilai transaksi lelang di Indonesia tembus mencapai Rp.44,34 triliun dan dapat berkontribusi bagi penerimaan negara sebesar Rp4.586 miliar.

Namun jangkauan peserta lelang yang luas berasal dari berbagai daerah membuat para Peserta seringkali tidak melakukan survei objek secara langsung dan hanya berlandaskan pada rasa kepercayaan terkait spesifikasi objek yang tercantum dalam web pengumuman lelang.(Alfara, t.t.) Perlu diketahui pula bahwa KPKNL hanya meneliti dokumen persyaratan subjek dan objek lelang terbatas pada legalitas formal untuk memenuhi persyaratan pengajuan lelang saja.(Rachmadi, 2016) Hal ini akan menimbulkan masalah apabila penjual salah mendeskripsikan objek yang ditawarkan, sehingga nantinya riskan terdapat aduan dan gugatan dari pemenang lelang akibat kondisi objek tidak sesuai antara gambar yang tertera pada pengumuman dengan kondisi sebenarnya.(Ririn, 2022)

Salah satu contoh kasusnya terjadi di Medan, dalam kasus tersebut saat akan melakukan pengukuran tanah, Tuan Fahrudin selaku pemenang lelang mendapati kenyataan bahwa objek lelang yang dimenangkannya berupa sebidang tanah SHM No.353 dan sebidang tanah SHM No.232 atas nama debitur Abdullah sangat berbeda dengan apa yang tertera dalam pengumuman *website*. Dalam pengumuman tersebut terdapat gambar 2 bidang tanah yang di atasnya berdiri rumah serta telah ditembok benteng beton, namun berdasarkan keterangan yang diberikan sdr.Abdullah (debitur) dan petugas Kantor BPN, sebidang tanah dengan SHM 232 pada kenyataannya hanya tanah sawah saja tanpa ada tembok beton ataupun rumah, sedangkan sebidang tanah SHM. No. 353 berdasarkan keterangan sdr. Abdullah sudah sejak lama dijual sehingga keabsahan kepemilikannya masih belum jelas. Hal ini tentu saja merugikan Tuan Fahrudin, sebagai pemenang lelang ia telah melaksanakan kewajibannya melakukan pelunasan penyeteroran pokok lelang dan bea lelang, namun haknya untuk mendapat objek lelang sesuai apa yang tertera pada pengumuman tidak terpenuhi sehingga ia sebagai pemenang lelang mengajukan gugatan ke pengadilan. Bank Rakyat Indonesia cabang pematangsiantar mengaku selaku penjual dalam lelang telah memberikan keterangan yang salah (*mislead*) terkait informasi gambar objek yang tertera pada website lelang.

Kepastian objek lelang melalui internet dengan lelang konvensional diperlakukan sama yaitu calon pembeli dianggap telah melihat langsung objek lelang dan mengetahui

objek lelang tersebut.(Gunawann dkk., 2023) Dalam angka 11 ketentuan dan syarat pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, memuat bahwa "Penawar/pembeli dianggap bersungguh-sungguh telah mengetahui objek yang dibeli dan ditawarkan olehnya. Sehingga jika terdapat ketidaksesuaian atau kekurangan baik yang terlihat maupun tidak terlihat terhadap objek lelang, maka pemenang lelang tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali sesudah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak guna meminta kerugian atas sesuatu apapun juga." Klausul ini tidak saja membebaskan KPKNL dan penjual dari tanggung jawab lelang tetapi juga menghapuskan tanggung jawab itu sendiri, sehingga memberatkan posisi pemenang lelang.(Saputri, 2020)

Keberadaan supremasi hukum dalam pelaksanaan lelang sangat diperlukan, karena dalam prosesnya pelaksanaan lelang harus telah memberikan rasa aman serta keadilan secara proporsional bagi setiap pihak agar dapat menerima hak dan memenuhi kewajiban dengan itikad baik, kepatutan, kejujuran, tanpa tipu muslihat serta tidak menyembunyikan sesuatu kekurangan apapun yang di kemudian hari dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain.(Julyano & Sulistyawan, 2019) Bertitik tolak dari uraian diatas, maka perlu dikaji lebih lanjut terkait dimana letak perlindungan hukum bagi pemenang lelang selaku pihak yang paling lemah posisinya serta sejauh mana tanggungjawab yang dapat diberikan oleh kreditur sebagai penjual dan KPKNL sebagai penyelenggara lelang.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan ialah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian terkait implementasi suatu ketentuan hukum yang berlaku pada peristiwa hukum tertentu dalam masyarakat sehingga menemukan fakta serta data yang dibutuhkan untuk menyelesaikan masalah.(Tan, 2021) Dalam penelitian jenis ini akan mengkaji secara yuridis tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan, pengaturan terkait kepastian hukum objek lelang, serta bentuk perlindungan dan tanggungjawab yang dapat diberikan. Tahapan pengumpulan data melalui penelitian lapangan wawancara pada KPKNL Kota Metro, Kantor Pertanahan Kota Metro, dan Bank Mandiri Kota Metro. Serta penelitian kepustakaan, yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Vendu Reglement Ordonantie Staatsblad 1941 Nomor 3, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal, dan artikel yang berkaitan. Semua data yang telah dikumpulkan akan dianalisa dan dicari keterkaitannya melalui metode analisa normatif kualitatif, sebab penelitian ini didasarkan

pada ketentuan perundang-undangan, dan secara kualitatif dianalisa berdasarkan informasi.(Ali, 2021).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *E-Auction* Atas Ketidaksesuaian Objek Lelang

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan baik secara konvensional maupun *e-auction* pada prakteknya sama-sama beresiko rentan terjadi gugatan, karena meskipun Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan berwenang melakukan pelelangan ia tetap bukan pemilik asli objek tersebut.(Sukmaya dkk., 2020) Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan Bank keliru memberikan informasi objek yang akan dilelang sehingga akhirnya menyebabkan ketidaksesuaian objek lelang, diantaranya yaitu Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak menguasai secara fisik objek tersebut sehingga dalam kurun waktu berjalannya kredit tidak mengetahui adanya perubahan yang terjadi dari waktu ke waktu, adanya penyimpangan prinsip kehati-hatian ketika prosedur penilaian pengajuan kredit sehingga tidak melakukan survei dan mengetahui letak objek agunan secara benar, ataupun murni dikarenakan kekhilafan/kekeliruan Bank dalam memberikan gambar pengumuman sebab dalam mengikuti lelang Bank hanya berfokus pada pelunasan kredit dari penjualan aset tersebut.

Pemenang lelang adalah pembeli beritikad baik, hal ini dibuktikan dengan tindakan pembeli yang mengikuti prosedur, memenuhi persyaratan dan kewajiban, serta tidak melanggar aturan pelelangan yang ada. Pembeli beritikad baik merupakan pembeli yang harus dilindungi haknya melalui kepastian hukum sehingga pelaksanaan lelang yang aman, andal, dan terpercaya dapat terwujud. Perlindungan hukum terbagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, beberapa pasal tersirat yang bertujuan sebagai perlindungan hukum preventif dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023, diantaranya yaitu dalam Pasal 15 berisi ketentuan terkait "Kewajiban penjual untuk melaksanakan penjelasan lelang secara kehadiran fisik atau secara virtual menggunakan media elektronik yang memungkinkan penjual dan calon peserta lelang dapat saling mendengar dan melihat secara langsung". Ketentuan ini sebenarnya sangat baik untuk menekan adanya ketidaksesuain objek lelang, karena dengan begitu peserta lelang yang jauh dari keberadaan objek lelang dapat melihat lebih detail dan mendapat informasi lebih banyak saat penjelasan objek tersebut. Namun sangat disayangkan ketentuan ini hanya terbatas pada barang tidak berwujud, surat berharga, dan barang bergerak dengan Nilai Limit keseluruhan paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), sedangkan objek

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berupa tanah yang riskan terdapat gugatan justru tidak termasuk dalam kategori ketentuan tersebut.

Kemudian dalam Pasal 33, mengatur bahwa "Pejabat lelang bertanggungjawab meneliti dokumen persyaratan objek lelang, namun terbatas pada legalitas formal untuk memenuhi persyaratan pengajuan lelang saja, sedangkan kebenaran objek lelang murni berada pada tangan penjual." Dalam konteks ini KPKNL hanya meneliti dokumen persyaratan objek lelang terbatas pada legalitas formal untuk memenuhi persyaratan pengajuan lelang saja, sedangkan terhadap kebenaran materiil objek tersebut tidak dilakukan pengecekan fisik objek secara langsung, sehingga kebenaran objek lelang murni berada pada tangan penjual. Sedangkan pembeli dalam lelang *e-auction* yang keberadaanya jauh dari objek lelang tersebut tetap dibebankan kewajiban mengetahui objek lelang sehingga jika terdapat kekurangan baik yang terlihat maupun tidak terlihat, maka pemenang lelang tidak berhak menolak atau meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.(Hapsari & Marcellina, 2022)

Selain itu dalam Pasal 39, mengatakan bahwa "Setiap pelaksanaan lelang atas objek tanah wajib disertai dengan Surat Keterangan Tanah". SKPT berfungsi sebagai konfirmasi untuk memastikan kejelasan status terbaru dari tanah tersebut sehingga menjadi referensi bagi pejabat lelang untuk memperoleh keyakinan terkait kejelasan objek lelang. Namun perlu diketahui bahwa dalam pengecekan SKPT, BPN hanya mengecek kesesuaian data formal antara sertifikat yang diberikan pemohon dengan warkah yang ada di BPN. Sedangkan kewajiban permohonan pemeliharaan data di BPN dibebankan kepada pemegang hak, terhadap kewajiban tersebutpun tidak disertai adanya sanksi, sehingga tidak ada sifat hukum yang memaksa pemegang hak untuk terus menerus memperbarui status tanah.(Nugroho & Astuti, 2020)

Selanjutnya pada Pasal 31 dinyatakan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya." ketentuan ini sebenarnya merupakan bentuk perlindungan bagi pemenang lelang atas adanya gugatan pihak ketiga yang mengajukan pembatalan lelang ke pengadilan, namun disisi lain ketentuan ini justru merugikan posisi pemenang lelang jika objek yang dimenangkannya tidak sesuai dan terlanjur membayar seluruh biaya lelang.

Menurut penulis perlindungan hukum preventif yang ada dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 belum dapat mencegah timbulnya permasalahan terkait kepastian hukum objek lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui *e-auction*, kelemahan ini menjadi semakin krusial karena beban pengecekan objek lelang hanya diberikan kepada peserta lelang *e-auction*

yang notabeneanya berasal dari berbagai daerah. Dalam praktiknya pelaksanaan lelang akan berjalan sebagaimana ketentuan yang ada, oleh karena itu pemerintah seharusnya menyusun peraturan yang lebih eksplisit terkait kepastian hukum objek tidak bergerak yang bentuknya tanah serta memfasilitasi pelaksanaan *e-auction* dengan pelayanan yang memadai.

Misalnya saja jika pengecekan objek secara langsung tidak dimungkinkan bagi KPKNL karena luasnya wilayah yang sulit dijangkau dan kurangnya sumber daya, pemerintah dapat membuat ketentuan terkait kewajiban penjual dalam melaksanakan penjelasan secara virtual terhadap fisik objek lelang barang tidak bergerak. Kemudian dalam mengunggah pengumuman pada *website* lelang, dapat ditambahkan fitur *timestamped* dan *geotagged* yang memungkinkan pengunggahan foto dan video oleh penjual memuat informasi yang menyertakan waktu dan lokasi dimana foto/video tersebut diambil, sehingga informasi yang ada dalam pengumuman *e-auction* diharapkan lebih akurat.

Kemudian dalam pencatatan administrasi pertanahan, pemerintah dapat mengembangkan sistem peringatan otomatis yang dapat mengingatkan pemegang hak ketika data mereka perlu diperbarui. BPN juga dapat menerapkan sanksi administratif bagi pemegang hak yang tidak memperbarui data mereka dalam waktu yang ditentukan. Dengan demikian, ketentuan dan fasilitas yang ada dapat memberikan pelayanan terbaik bagi peserta yang mengikuti lelang melalui *e-auction* serta ketepatan dan keakuratan objek lelang terjamin.

Apabila setelah seluruh proses lelang telah selesai namun pemenang lelang belum mendapati haknya dikarenakan terdapat ketidaksesuaian ataupun cacat tersembunyi terhadap objek lelang, pemenang lelang tentu berhak untuk melakukan upaya perlindungan hukum represif melalui jalur diluar peradilan (*non litigasi*) atau penuntutan dipengadilan (*litigasi*) guna menerbitkan pembatalan. Perlindungan hukum represif sebagai solusi bagi pemenang jika terjadi sengketa yang diatur dalam Pasal 12 PMK Nomor 122 Tahun 2023 hanya sebatas menjelaskan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi, gugatan perdata atau pidana. Namun peraturan lelang tersebut belum mengatur lebih lanjut bentuk tanggungjawab yang diberikan, dan penyelesaian jika terjadi sengketa.

Adapun perlindungan hukum represif terkait ketidaksesuaian objek lelang yang terdapat dalam KUHPPerdata diantaranya yaitu, dalam Pasal 1504 yang mengatakan bahwa "Penjual harus menanggung terhadap cacat tersembunyi yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud atau mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat tersebut, ia tidak akan membelinya selain

dengan harga yang kurang” dan Pasal 1365 yang mengatakan bahwa “Setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain, mewajibkan orang yang bersalah mengganti kerugian tersebut”, Apabila kedua pasal tersebut kita kaji, tindakan bank sebagai penjual yang tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi dan mengupload informasi yang tidak valid dalam pengumuman lelang sehingga pembeli lelang tidak dapat menikmati objek sebagaimana kesepakatan, jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan pemenang lelang, maka atas dasar ini sesungguhnya pelaksanaan lelang dapat dibatalkan.(Ariyanto dkk., 2021)

Dalam praktiknya langkah yang dapat dilakukan apabila terdapat komplain dari pemenang lelang atas perbedaan objek lelang yaitu, pertama pejabat lelang akan memberikan penjelasan terlebih dahulu bahwa sudah seyogyanya pemenang lelang membaca pengumuman secara seksama dan melakukan pengecekan lokasi lelang yang akan dibeli, selain untuk mengetahui keadaan aktual objek tersebut hal ini juga penting untuk menjadi dasar pertimbangan memperhitungkan kewajiban yang mungkin timbul seperti hutang PBB, hutang PDAM, hutang listrik yang akan menjadi beban pemenang lelang.

Kedua, apabila pemenang lelang tetap tidak terima, maka atas dasar rasa sosial pejabat lelang akan mempertemukan kembali antara penjual dan pembeli untuk melakukan musyawarah untuk mencapai *win-win solution* atas permasalahan tersebut. Solusi yang diambil bisa saja terkait pembagian biaya perbaikan bangunan atau penyesuaian harga akibat objek yang tidak sesuai, atau menjual kembali ke pihak lain. Untuk setiap solusi-solusi tersebut KPKNL sudah tidak lagi campur tangan, hal tersebut sepenuhnya diserahkan kepada pembeli dan penjual.

Ketiga, apabila tidak dapat mencapai *win-win solution* maka upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang ialah mengajukan gugatan ke pengadilan. Bentuk gugatan tersebut biasanya berisi permohonan pembatalan lelang dan klaim ganti rugi. Dalam menjatuhkan putusan ganti kerugian, hakim dapat menggunakan Pasal 1508 dan 1509 KUHPerdara. Apabila Bank sebagai penjual telah mengetahui adanya cacat pada objek lelang namun tidak memasukan informasi tersebut dalam pengumuman lelang, maka penjual dapat dikenakan pasal 1508 KUHPerdara yang menyatakan bahwa selain wajib mengembalikan uang harga pembelian, ia juga wajib mengganti segala biaya kerugian dan bunga. Sedangkan Jika penjual tidak mengetahui adanya ketidaksesuaian objek lelang, sebagaimana Pasal 1509 KUHPerdara, ia hanya wajib mengembalikan uang harga pembelian dan mengganti biaya untuk menyelenggarakan pembelian.(Wijaya & Purwanto, 2019)

Pengadilan berwenang untuk membatalkan lelang ataupun menolak gugatan, tergantung pada pertimbangan hakim. Apabila menurut hakim gugatan pemenang lelang terkesan mengada-ngada maka gugatan akan ditolak. Namun apabila dalam proses pelaksanaan lelang tidak sesuai undang-undang dan terbukti terdapat perbuatan melawan hukum maka hakim akan mengabulkan pembatalan lelang, selanjutnya KPKNL dan penjual sebagai tergugat akan melaksanakan isi dari putusan pengadilan. Adapun atas pembatalan lelang terdapat beberapa akibat hukum, diantaranya yaitu Kembalinya objek lelang eksekusi hak tanggungan dalam keadaan semula sebagai objek jaminan, hak pemenang lelang akan berakhir dan objek kembali pada status penjual, Penjual mengembalikan uang hasil lelang kepada pembeli

### Tanggungjawab Kreditur dan KPKNL Terhadap Ketidaksesuaian Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *E-Auction*

Bank sebagai kreditur dan KPKNL sebagai penyelenggara lelang, memiliki tanggung jawab masing-masing terhadap pelaksanaan lelang. Konteks tanggung jawab disini merujuk sebagai kewajiban seseorang atau entitas untuk menanggung akibat dari suatu hal apabila terdapat tindakan yang merugikan pihak lain. Tanggung jawab timbul karena adanya peraturan hukum yang mengharuskan subjek hukum untuk mematuhi kewajiban tertentu, dengan ancaman sanksi jika tidak dipatuhi.(Abdulkadir Muhammad, 2021) Dalam hal ini tanggungjawab Bank sebagai penjual dalam pelaksanaan lelang sebagaimana Pasal 12 PMK Nomor 122 Tahun 2023 ialah terkait keabsahan dokumen lelang, kebenaran formal dan materiil atas tidak adanya perubahan data yuridis dan fisik, kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang, serta penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak.(Kumala & SH, 2020)

Berkaitan dengan pemenuhan tanggungjawab tersebut, sebenarnya sebelum melaksanakan pelelangan dalam prosesnya Bank telah melakukan beberapa tindakan yang seharusnya dapat menjamin kebenaran data dan keadaan aktual objek lelang. Pertama, setiap Bank memiliki bagian *Retail Credit Collection*, yaitu divisi yang bertugas mengelola pinjaman nasabah, salah satu tugasnya ialah melakukan kunjungan nasabah yang bertujuan memastikan usaha debitur masih berjalan dan objek yang diagunkan tetap dalam kondisi aman. Jika kunjungan kepada nasabah ini dilakukan secara berkala, seharusnya hal ini dapat membuat bank mengetahui dengan pasti perkembangan keadaan aktual objek yang diagunkan.

Kedua, dalam menentukan nilai limit Bank akan bekerjasama dengan Kantor Jasa Penilai Publik yang berperan menilai *property* yang akan dilelang. Penilaian ini dilakukan

secara *professional* dan *independent* untuk memastikan nilai properti akurat. Selain untuk menentukan nilai limit, menurut penulis hal ini juga membuktikan bahwa Bank telah memastikan dengan betul keadaan fisik objek yang akan dilelang, sehingga jika dilakukan dengan semestinya, adanya ketidaksesuaian objek lelang dapat dihindarkan.

Namun apabila pada akhirnya terdapat adanya ketidaksesuaian kondisi aktual objek lelang dengan dokumennya maka bank sebagai penjual harus bertanggungjawab terhadap gugatan pidana atau perdata dan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Peraturan lelang yang ada tidak mengatur lebih lanjut terkait bentuk tanggungjawab dan ganti kerugian yang harus diberikan, oleh karenanya hal tersebut kita kembalikan pada KUHPperdata. Adapun terdapat beberapa kemungkinan dari timbulnya akibat tidak terpenuhinya perikatan sebagaimana Pasal 1267 KUHPperdata yaitu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut salah satu dari empat kemungkinan sebagai upaya kompensasi pertanggungjawaban penjual apabila objek lelang yang diterima tidak sesuai dengan informasi yang dicantumkan dalam pengumuman lelang, diantaranya yaitu pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi pembatalan perjanjian, dan pembatalan perjanjian ditambah ganti rugi.

Adapun peran Pejabat Lelang yang diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 ialah bertanggungjawab memastikan kelancaran pelaksanaan lelang, ketertiban administrasi, keabsahan legalitas risalah lelang, dan penanganan uang hasil lelang. Pada pokoknya tanggung jawab pejabat lelang hanya mencakup kebenaran formil dokumen lelang, sedangkan kebenaran antara data dalam dokumen dengan fisik objek yang dilelang sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari pemilik barang dan instansi yang mengeluarkan dokumen tersebut. (Pambudi & Darori, 2017)

Menurut penulis, meskipun Pejabat Lelang bukan merupakan para pihak dalam jual beli namun kedudukan Pejabat Lelang ialah sebagai perantara antara penjual dan pembeli sehingga secara filosofis ia tidak dapat melepaskan diri begitu saja dari tanggungjawabnya, tanggungjawab tersebut tentu terbatas pada tugas dan kewajibannya dalam melaksanakan lelang. Oleh karena itu, dalam permasalahan ketidaksesuaian objek lelang, apabila pemenang lelang mengalami kerugian akibat kesalahan Pejabat Lelang dalam memeriksa dokumen lelang, tidak memastikan penjual mendaftarkan dengan apa adanya objek, serta kurangnya pemberian peringatan yang memadai mengenai ketidaksesuaian objek lelang, maka dalam hal ini pemenang lelang berhak untuk mengajukan gugatan. Dalam gugatan pidana atau perdata Pejabat Lelang akan tetap hadir memenuhi panggilan pengadilan dan melaksanakan isi dari putusan pengadilan.

PMK yang dikeluarkan menteri keuangan merupakan turunan/specialist dari undang-undang yang lebih tinggi, namun regulasi lelang yang ada belum mengatur secara komprehensif proses pelelangan secara menyeluruh. Untuk mengakomodasi kekurangan tersebut pemerintah sedang merencanakan pembuatan Undang-undang pelelangan yang tersendiri. Sudah semestinya rancangan undang-undang pelelangan tersebut nantinya mengatur secara lengkap dan spesifik terkait sejauh mana tanggungjawab dan ganti kerugian yang dapat diberikan penjual serta mekanisme penyelesaian masalah yang relevan. Jika kerangka hukum yang tercipta sudah jelas sesuai dengan perkembangan lelang, maka apabila terdapat permasalahan terkait kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang, kita tidak perlu melihat pada peraturan-peraturan lain.

### SIMPULAN

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui *e-auction* atas ketidaksesuaian objek lelang belum diatur secara komprehensif dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023, ketentuan terkait perlindungan preventifnya belum memadai kepastian hukum objek lelang *e-auction* yang jangkauannya luas, sedangkan perlindungan represifnya tidak mengatur lebih lanjut bentuk tanggungjawab yang diberikan, dan penyelesaiannya jika terjadi sengketa. Tanggung jawab Pejabat Lelang sebagai perantara lelang terbatas pada tugas dan kewajibannya, yaitu memastikan kelancaran pelaksanaan lelang serta memeriksa kebenaran formil dokumen subjek dan objek lelang, sedangkan kreditor sebagai penjual bertanggungjawab terhadap kebenaran materil informasi dalam dokumen dengan keadaan fisik objek yang dilelang. Pemenang lelang yang mengalami kerugian karena kesalahan yang disebabkan kesengajaan atau kelalaian dari Pejabat Lelang maupun penjual berhak untuk menuntut ganti kerugian dan pembatalan lelang.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, S. H. (2021). Hukum Perusahaan Indonesia. PT Citra Aditya Bakti.
- Abubakar, L. (2018). Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank. *Rechtidee*, 13(1), 62–81.
- Alawiya, M. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet. *Jurnal Kewarganegaraan*, 6(3).
- Alfara, M. I. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman

- Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt. G/2018/Pn. Mnd.). *Indonesian Notary*, 2(1), 29.
- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anggoro, T. (2007). Parate Eksekusi: Hak Kreditur, Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar Dan Mendalam). *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 37(4), 535–565.
- Ariyanto, B., Purwadi, H., & Latifah, E. (2021). Tanggung Jawab Mutlak Penjual Akibat Produk Cacat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Daring. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 107–126.
- Bela, A. N., & Leviza, J. (2022). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (online) Hak Tanggungan Di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132/04/2019. *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 3(2), 326–357.
- Gunawann, C., Maryono, M., & Sudirman, M. (2023). Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang Online Melalui Media Internet. *Blantika: Multidisciplinary Journal*, 1(3), 100–118.
- Hapsari, R. A., & Marcellina, E. (2022). Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Untuk Dapat Menguasai Objek Lelang. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 10(1), 67–76.
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum. *Crepido*, 1(1), 13–22.
- Kumala, Y. C., & SH, M. K. (2020). *Lelang Indonesia (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia)*. Deepublish.
- Nugroho, H. A., & Astuti, W. (2020). Penerapan Asas Mutakhir Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen. *Jurnal Discretie*, 1(2), 102–113.
- Pambudi, E. S., & Darori, M. I. (2017). Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun). *Jurnal Repertorium*, 4(2), 118–126.
- Rachmadi, U. (2016). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Ririn, R. A. (2022). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Secara Online. *Journal Law of Deli Sumatera*, 2(1).
- Saputri, D. M. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Pamulang Law Review*, 2(1), 7–12.
- Sukmaya, M. A., Abubakar, L., & Handayani, T. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 8(2), 204–229.

- Tan, D. (2021). Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(8), 2463–2478.
- Wijaya, I., & Purwanto, I. W. N. (2019). Perlindungan Hukum Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Transaksi Bisnis Elektronik Di Indonesia. Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana