

## Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet

Mastari Alawiya

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia

Email: [taryalawiya@gmail.com](mailto:taryalawiya@gmail.com)

### Abstrak

Sistem pelelangan secara online melalui internet menjadi terobosan dari sistem pelelangan secara konvensional, tetapi juga bisa memberi peluang bagi pihak yang tidak bertanggung jawab untuk mengambil keuntungan. Tujuan penelitian ini untuk: 1) menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli sebagai pemenang lelang dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet, 2) menganalisis akibat hukum bagi para pihak dalam lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang dilakukan dalam upaya memperoleh informasi yang relevan mengenai masalah tersebut. Data yang digunakan dengan data sekunder dan bahan hukum tersier. Data primer sebagai pendukung bahan hukum data sekunder. Untuk analisis data dilakukan dengan metode analisis yuridis kualitatif. Dari hasil penelitian dapat diperoleh; 1) Perlindungan hukum Preventif bagi pembeli lelang terdapat dalam UU No.8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, namun belum diterapkan sehingga mengakibatkan pemenang lelang dirugikan haknya sebagai pembeli yang beritikad baik, dan untuk Perlindungan hukum Represif apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang maka perlindungan hukum represif kepada pembeli lelang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, 2) Akibat Hukum bagi para pihak lelang hak tanggungan yaitu pembayaran ganti rugi dan terhadap risalah lelang dapat dinyatakan batal demi hukum.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum; Lelang Eksekusi, Lelang Online, Perlindungan Hukum

### Abstract

*The online auction system via the internet is a breakthrough from the conventional auction system, but it can also provide opportunities for irresponsible parties to take advantage. The purpose of this study is to: 1) analyze the legal protection for the buyer as the winner of the auction in the process of implementing the mortgage execution auction via the internet, 2) analyze the legal consequences for the parties in the internet mortgage execution auction. The approach used in this research is normative legal research, which is carried out in an effort to obtain relevant information about the problem. The data used are secondary data and tertiary legal materials. Primary data as supporting legal material secondary data. The data analysis was carried out using a qualitative juridical analysis method. From the research results can be obtained; 1) Preventive legal protection for auction buyers is contained in Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection, but has not been implemented, resulting in the auction winner being harmed by his rights as a buyer with good intentions, and for Repressive legal protection if it is associated with the implementation of auctions, repressive legal protection to the auction buyer has been regulated in laws and regulations, 2) The legal consequences for the parties to the mortgage auction, namely the payment of compensation and the minutes of the auction can be declared null and void.*

**Keywords:** Execution Auction; E-Auctions; Legal Certainty; Legal Protection.



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

### PENDAHULUAN

Dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyatakan bahwa: "Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu." Selain itu adapula Pasal 1338 KUHPerdata

sistem pengaturan perjanjian yang menyebutkan “Semua perjanjian yang dibuatsesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1337 KUHPerduta menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas dalam hukum perjanjian pada umumnya yang intinya memperbolehkan para pihak untuk secara bebas menuangkan kehendaknya, kemudian disusun dalam perjanjian yang mengikat para pihak yang menandatangani perjanjian asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik, atau ketertiban umum (Bahsan, 2010: 87).

Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 ditentukan bahwa Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditur-Kreditur lainnya (Sjahdeini, 1999: 43). Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan 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” (Peraturan Pemerintah RI, 2020).

Pemerintah membentuk suatu lembaga yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL) sebagai sarana penjualan lelang. Namun, banyak kendala- kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya. Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun apabila dicermati dari klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu: Asas Transparansi, Asas Akuntabilitas, Asas Efisiensi, Asas Kepastian (*Certainty*), Asas Keadilan (Bahsan, 2010: 76).

Berdasarkan asas-asas lelang diatas, menimbulkan beberapa kebaikan lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tujuan lelang antara lain melaksnakan penjualan barang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum. Ada beberapa cara dalam melakukan pengajuan penawaran secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang mana telah diatur dalam Pasal 63 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 terdapat dua jenis cara penawaran lelang secara tertulis yakni: a) Lelang dengan kehadiran peserta secara fisik di tempat pelaksanaan lelang; atau b) Lelang tanpa kehadiran peserta.

Hal ini tentu saja tidak adil, sebab pihak penjual/penyelenggara lelang hanya bersedia menerima keuntungan saja, tetapi tidak bersedia menerima resiko kerugian. Disinilah kemudian melihat letak strategis dari Pasal 11 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sebagai pasal dalam undang-undang yang mengatur mengenai Pelaku usaha dalam penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, dilarang mengelabui atau menyasatkan konsumen.

Apakah kemudian pasal tersebut akan mampu menanggulangi ketidakadilan dalam praktek sebagai akibat dari adanya asas kebebasan berkontrak yang tidak dibatasi oleh kaidah hukum Indonesia dan diawasi oleh pemerintah. Jika ditinjau dari Pasal 16 dan Pasal 62 ayat (2) Undang-undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Namun, UUPK yang telah berusia 23 tahun tersebut, tidak mampu mengakomodir perkembangan teknologi saat ini, Apabila hukum tidak mampu menegakkan keadilan bagi warga negaranya yang lemah, maka hukum tersebut sebenarnya telah kehilangan fungsinya.

## METODE PENELITIAN

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui atau menjalankan sesuatu melalui langkah-langkah yang sistematis (Ediwarman, 2016: 42). Pendekatan dalam penelitian hukum dimaksudkan agar bahan hukum yang ada menjadi dasar sudut pandang dan kerangka berfikir peneliti untuk melakukan analisis. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) hal ini dimaksudkan agar bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Penelitian dalam ruang lingkup hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan peraturan perundang-undangan. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) pendekatan kasus dalam penelitian hukum bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Dalam pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.

*Ratio decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat preskriptif, bukan deskriptif. Sedangkan *dictum*, yaitu putusannya merupakan sesuatu yang bersifat deskriptif. Oleh karena itulah pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada *diktum* putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi* (Soemitro, 1998: 52). Spesifikasi Penelitian ini adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif. Adanya hukum normatif yang beranjak dari adanya aturan atau norma tentang asas-asas dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan pelaksanaan lelang melalui internet tidak mempunyai kepastian hukum. Sehingga terdapat konsekuensi dari pelaksanaan lelang tersebut yaitu menyebabkan adanya kerugian kepada pihak pembeli lelang yang beritikad baik, hal ini bersinggungan dengan prinsip hubungan kontraktual yaitu Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Undang-Undang melindungi pihak yang beritikad baik. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer, dan sekunder.

Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara mengkaji hukum dalam *Law in Book* yang dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, untuk pendekatan peraturan perundang-undangan teknik pengumpulan bahan hukumnya yaitu dengan cara mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan permasalahan hukum tersebut. Sedangkan untuk pendekatan konseptual menggunakan penelusuran buku-buku hukum yang mengandung banyak konsep-konsep hukum.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### Pelaksanaan Lelang Melalui Internet (*E-auction*)

Salah satu contoh perkembangan dan bisnis yang berbasiskan internet yaitu dengan adanya lelang online. Secara etimologi berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Internet merupakan suatu layanan komunikasi elektronik yang menghubungkan jaringan komputer dan fasilitas komputer, yang terorganisasi di seluruh dunia melalui telepon atau satelit dengan mengkoneksikan perangkatnya pada jaringan Internet. Definisi yang jelas dan lengkap mengenai lelang internet (*e- auction*) dijelaskan dalam, Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi sebagai berikut: "Lelang Tanpa Kehadiran Peserta adalah Lelang yang

tidak dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang ditempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau *Platform e- Marketplace Auction*.”

Dalam perkembangannya, lelang memiliki fungsi publik dan fungsi privat. Dalam hal lelang melalui internet, lebih dititikberatkan pada fungsi publik, yang direfleksikan pada saat lelang dipergunakan untuk melaksanakan penjualan barang dalam rangka penegakan hukum, atas pelaksanaan putusan/penetapan pengadilan dan pelaksanaan ketentuan perundang-undangan terhadap barang jaminan. Lelang melalui internet terhadap barang jaminan, merupakan langkah efektif yang diambil pihak kreditur dalam mengatasi kredit bermasalah (Harahap, 2014: 76).

Lelang pada umumnya adalah proses membeli dan menjual barang dan jasa dengan menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi. Lelang online itu sendiri merupakan suatu lelang atau tawar menawar yang dilakukan secara online. Metode lelang online ini merupakan suatu konsep yang mempertemukan dua pihak yang saling membutuhkan melalui media internet, satu pihak menawarkan sesuatu dan pihak satunya membutuhkan sesuatu atau tertarik terhadap penawaran tersebut. Konsep seperti ini sudah banyak dijumpai di dunia online, melalui kecanggihan internet. Peminat situs lelang secara online ini makin meningkat dikarenakan mudah (tidak terbatas oleh waktu dan tempat), cepat, lebih praktis, tidak harus berjumpa secara langsung atau tatap muka, dan adanya transparansi harga barang yang menjadi objek lelang (Harahap, 2014: 76).

Pengaturan tentang lelang juga ada di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Pada Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menyebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Seiring penggunaan media internet yang semakin luas dan canggih, lelang dapat dilakukan secara online melalui internet, lelang internet yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 71 sampai dengan Pasal 75 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Lelang melalui internet menggunakan aplikasi yang disebut “aplikasi *e- auction*” yaitu aplikasi berbasis web (*web based application*) yang digunakan untuk melaksanakan lelang tanpa kehadiran secara *online*. *E-Auction* ada 2 (dua) cara penawaran, yaitu penawaran tertulis tanpa kehadiran dengan penawaran tertutup (*closed bidding*) yang dulu dikenal dengan lelang e-mail, serta penawaran tertulis tanpa kehadiran dengan penawaran terbuka naik-naik (*open bidding*) yang dulu dikenal dengan lelang internet. Sebagaimana aplikasi berbasis web pada umumnya, *e-auction* juga memiliki alamat atau nama domain. Saat ini, aplikasi *e-auction* dapat diakses melalui alamat domain [www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id). Secara garis besar, *e-auction* terdiri dari 2 (dua) aplikasi, yaitu aplikasi *front-end*, dan aplikasi *back-end*. Aplikasi *front-end* adalah aplikasi yang diakses oleh masyarakat sebagai peserta lelang. Semua kegiatan yang dilakukan oleh peserta lelang dilakukan pada sisi *front-end* ini, mulai dari mendaftarkan diri, melengkapi persyaratan untuk mengikuti lelang, memilih barang, mengikuti lelang, mengirimkan penawaran, sampai dengan melihat hasil lelang. Aplikasi *front-end* diakses melalui alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> menggunakan web browser (Pandega, 2016: 6).

Jumlah peraturan terkait lelang yang telah beberapa kali dikeluarkan oleh Menteri Keuangan yang sampai dengan saat ini jumlahnya tidak kurang dari 11 (sebelas) Keputusan/Peraturan Menteri Keuangan antara lain, KMK Nomor 557/KMK.01/1999, KMK

Nomor 337/KMK.01/2000, KMK Nomor 507/KMK.01/2000, KMK Nomor 304/KMK.01/2002, KMK Nomor 450/KMK.01/2002, PMK Nomor 40/PMK.07/2006, PMK Nomor 150/PMK.06/2007, PMK Nomor 61/PMK.06/2008, PMK Nomor 3/PMK.06/2010, PMK Nomor 106/PMK.06/2013, 27/PMK.06/2016 dan terakhir yang masih berlaku saat penulisan ini adalah PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan berbagai pertimbangan untuk mewujudkan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, serta untuk mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat, sementara peraturan yang terbaru yaitu PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengakomodir pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang melalui media internet sebagaimana disebutkan secara implisit dalam Pasal 71 sampai dengan Pasal 75 PMK 213 tersebut.

### **Jenis-jenis Lelang**

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang terdiri dari 3 (tiga) jenis yaitu: 1. Lelang Eksekusi, 2. Lelang Noneksekusi wajib dan 3. Lelang Noneksekusi Sukarela (Subekti, 2005: 79).

#### **1. Lelang Eksekusi**

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN); Lelang Eksekusi pengadilan; Lelang Eksekusi pajak; Lelang Eksekusi harta pailit; Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT); Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHP); Lelang Eksekusi barang rampasan; Lelang Eksekusi jaminan fidusia; Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai; Lelang Eksekusi barang temuan; Lelang Eksekusi gadai; 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; Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **2. Lelang Noneksekusi wajib**

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang- undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kategori Lelang Non Eksekusi Wajib, yaitu: Lelang Barang Milik Negara/Daerah; Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah; Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial; Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks kepabeanan dan cukai; Lelang Barang gratifikasi KPK; Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan; Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi; Lelang aset eks kelolaan PT. Perusahaan Pengelola Aset; Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

#### **3. Lelang Noneksekusi Sukarela**

Lelang Non eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau Badan Swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya. Yang termasuk lelang Noneksekusi Sukarela adalah: Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk persero; Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan; Lelang Barang milik perwakilan negara asing; dan Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha swasta

## **Analisis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet**

Syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPerdota menentukan ada empat syarat sahnya suatu perjanjian. Pertama adalah adanya kesepakatan dari para pihak; Kedua adalah kecakapan para pihak dalam membuat suatu perikatan; Ketiga adalah adanya suatu hal tertentu; dan Keempat adanya sebab atau kausa yang halal. Penulis menganalisis berdasarkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan mengelaborasinya dengan kasus dalam penulisan ini. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian, disebut juga dengan syarat subjektif. Syarat ketiga dan keempat berkaitan dengan objek perjanjian, sehingga disebut dengan syarat objektif. Perbedaan antara syarat subjektif dan syarat objektif tersebut terletak pada pembatalan perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan oleh pengadilan, maka perjanjian tersebut masih terus berlaku. Namun jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang semulanya sudah batal, maka hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada (Salbiah, 2004: 74).

Dalam kasus ini, penulis akan menjabarkan masing-masing syarat sahnya perjanjian dan kaitannya dengan pelaksanaan lelang yang terjadi dalam kasus. Syarat sah yang pertama adalah kata sepakat. Kata sepakat dalam suatu perjanjian berarti adanya persetujuan kehendak para pihak secara timbal balik mengenai pokok-pokok dari perjanjian. Ketentuan Pasal 1321 KUHPerdota, menyebutkan bahwa "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan." Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum apabila terjadi paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kekhilafanan atau kekeliruan (*dwaling*), dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Atas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tersebut Pejabat Lelang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas peralihan objek lelang kepada pembeli lelang guna didaftarkan pemindahan haknya. Namun dalam peralihan hak tersebut terkadang timbul permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang berdasar putusan Pengadilan Negeri. Terkait dengan hal tersebut, terdapat upaya-upaya perlindungan hukum kepada pembeli lelang Pasal 6 UUHT, yaitu sebagai berikut:

### **Perlindungan Preventif**

Perlindungan Preventif dilaksanakan sebelum adanya permasalahan hukum atas lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan", dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-haknya harus dilindungi. Ukuran mengenai pembeli yang beritikad baik tidak diatur oleh perundang-undangan namun, dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 menyatakan bahwa "pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang". Selain itu, pada dasarnya perlindungan hukum secara preventif juga telah dilakukan oleh Pejabat Lelang KPKNL dengan melakukan penelitian seluruh dokumen objek yang akan dilelang dan juga diberitahukan kepada calon pembeli lelang.

### **Perlindungan Represif**

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan represif yaitu upaya untuk mendapatkan

perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dengan demikian maka ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang. Dalam hal adanya gugatan atas objek lelang, ketentuan Pasal 13 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual, maka penjual mempunyai tanggung jawab mutlak jika ada gugatan. Dengan demikian pemenang lelang dapat mengajukan tuntutan ganti-rugi kepada penjual akibat adanya gugatan yang timbul. Perlindungan hukum atas pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT mutlak diperlukan dalam rangka terjaminnya hak-hak pembeli lelang yang merupakan pembeli beritikad baik. DJKN cq. KPKNL Pamatang Siantar selaku perantara penjualan melalui lelang diharapkan terus meningkatkan kualitas baik dari segi norma perundang-undangan maupun praktis pelaksanaan lelang (Ngadijarno, 2008: 40).

### **Analisis Akibat Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet**

Pelaksanaan pelelangan objek hak tanggungan mempunyai tujuan yaitu untuk proses pelunasan hutang debitur. Adapun dua jenis Lelang yakni lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Kedua jenis lelang ini dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum Untuk itu Lelang Non Eksekusi dibagi atas 2 jenis yaitu Lelang Non Eksekusi Wajib, yakni lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, dan yang kedua yaitu Lelang Non Eksekusi Sukarela, yakni lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk dalam hal ini adalah BUMN/D berbentuk persero (Salbiah, 2004: 130).

Dalam hal ini unsur-unsur lelang diatur dalam KUHPperdata sebagaimana halnya dengan jual beli yaitu adanya subjek hukum yaitu pembeli dan penjual. Tetapi penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik yang khusus yang tercantum dalam pengaturan khusus tentang Lelang yaitu *Vendu Reglement* dan pada perkembangannya lelang masih memiliki peranan yang penting yaitu sebagai pendukung upaya *Law Enforcement* pada hukum perdata, hukum pidana, hukum pajak maupun hukum administrasi negara yaitu sebagai bagian dari eksekusi suatu putusan. Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPperdata tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUHPperdata. Penjualan Lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPperdata mengenai jual beli yang diatur dalam KUHPperdata Buku III tentang Perikatan. Pasal 1319 KUHPperdata berbunyi, semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Pasal 1319 membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) (Rachmadi, 2020: 83).

Pasal 1457 KUH Perdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana

pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelangan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam Vendu Reglement, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUHPerdota mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319.

Dalam praktiknya terdapat dinamika yang mungkin terjadi dalam upaya kreditur untuk menjual barang jaminan melalui lelang, salah satunya adalah upaya gugatan atau bantahan ke pengadilan dari debitur yang ditujukan kepada kreditur sebagai penjual, KPKNL sebagai perantara pelaksanaan lelang, dan pemenang lelang. Oleh karenanya, masih ada masyarakat yang kurang berminat mengikuti lelang karena dalam prosesnya cukup rentan terhadap upaya hukum seperti gugatan. Hal ini kiranya perlu menjadi perhatian bagi para pihak terkait untuk melakukan edukasi sehingga masyarakat mengetahui proses yang perlu dilakukan agar mendapat perlindungan hukum (Adrian, 2014: 52).

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut: Perlindungan Preventif dilaksanakan sebelum adanya permasalahan hukum atas lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan", dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-haknya harus dilindungi. Ukuran mengenai pembeli yang beritikad baik tidak diatur oleh perundang-undangan namun, dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 menyatakan bahwa "pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang". Pada dasarnya perlindungan hukum secara preventif juga telah dilakukan oleh Pejabat Lelang KPKNL dengan melakukan penelitian seluruh dokumen objek yang akan dilelang dan juga diberitahukan kepada calon pembeli lelang. Selain itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen juga merupakan Perlindungan Preventif, yakni dijaminnya hak-hak dasar konsumen secara eksplisit, seperti dibentuknya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN). Namun, Sebagian masyarakat memang ada yang masih "minim" pengetahuan hukum dalam hal menuntut hak-haknya sebagai konsumen.

Kemudian, Perlindungan Represif, menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan represif yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dengan demikian maka ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang. Dalam hal adanya gugatan atas objek lelang, ketentuan Pasal 13 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan

putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual, maka penjual mempunyai tanggung jawab mutlak jika ada gugatan. Dengan demikian pemenang lelang dapat mengajukan tuntutan ganti-rugi kepada penjual akibat adanya gugatan yang timbul.

Akibat hukum bagi para pihak lelang eksekusi hak tanggungan melalui internet berdasarkan Putusan Pengadilan Pematang siantar Nomor 101/Pdt.G/2018/PN.Pms yaitu Majelis hakim menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hakim memberikan putusan menghukum tergugat untuk membayar uang ganti rugi dan menyatakan risalah lelang batal demi hukum. Sedangkan dalam pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Terhadap kerugian yang dialami pemenang lelang, untuk pertanggungjawaban yuridis pihak KPKNL haruslah mengusahakan secepatnya guna menyerahkan uang hasil lelang yang sudah disetorkan lewat kas negara ke pemenang lelang. Kecuali hal tersebut jika terdapat pelanggaran yang dilaksanakan KPKNL yang diwakilkan pejabat lelang, pejabat lelang haruslah memberi tanggungjawab terhadap kerugian yang ditimbulkan. Pasal 13 ayat 1 PMK No. 213/PMK 06/2020 Terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1365 Ketetapan Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 40 *Vendu Reglement* Staablat 1908 No. 189 terlepas terdapatnya kewajiban serta hak dari setiap pihak.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian, R. (2014). Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi Atas Barang Tidak Bergerak. *Jurnal Hukum, IV*, 52.
- Bahsan, M. (2010). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Ediwarman. (2016). *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*. Genta Publishing.
- Harahap, Y. (2014). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (p. 76). Sinar Grafika.
- Ngadijarno, F. (2008). *Badan Lelang; Teori dan Praktek*. Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.
- Pandega, B. (2016). *Modul Aplikasi e-auction*. Pusdiklat Kekayaan Negara dan Perimbangan Keuangan BPPK.
- Peraturan Pemerintah RI. (2020). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *Djkn, 3*, 1-227. [www.jdih.kemenkeu.go.id](http://www.jdih.kemenkeu.go.id)
- Rachmadi. (2020). *Tahap-Tahap Mengikuti Lelang di Kantor Lelang*. Leutikaprio.
- Salbiah. (2004). *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*. Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan.
- Sjahdeini, R. (1999). *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Alumni.
- Soemitro, R. (1998). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian* (5th ed.). Penerbit PT Intermasa.