

Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan terhadap Penguasaan Objek Lelang oleh Debitur

***Zenda Renata Choiriya¹, Adlin Budhiawan²**

^{1,2}Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Jl. William Iskandar Ps. V, Deli Serdang,
Sumatera Utara, Indonesia
*zenda0206213133@uinsu.ac.id

ABSTRACT

The implementation of the auction of the execution of the right of dependency is a mechanism for settling non-performing loans that provides an opportunity for creditors to obtain repayment of their receivables through the sale of collateral objects. However, in practice, problems are often found in the form of still being controlled by the auction object by the debtor after the auction, so that the auction winner who has obtained juridical rights has not been able to physically control the object. This study aims to analyze the form of legal protection for auction winners over the auction object of the dependent rights that are still controlled by the debtor and to examine the legal position of the auction winner on the control of the auction object after the auction and the transfer of rights are legally carried out. The method used is normative research with legislative, case, and conceptual approaches. Primary legal materials include Law Number 4 of 1996 concerning Dependent Rights, Minister of Finance Regulation Number 122/PMK.06/2023 concerning Guidelines for Auction Implementation, Civil Code, and other related regulations. Secondary legal materials are obtained from the scientific literature. The analysis was carried out qualitatively using a descriptive method. The results of the study show that legal protection for auction winners consists of preventive and repressive protection. Preventive protection is realized through the issuance of auction minutes as an authentic deed and the provision of information about the condition of the auction object before the auction is held. Repressive protection is provided through the mechanism of execution of the auction object emptying based on Article 200 paragraph (11) of the Criminal Code if the debtor refuses to hand over the object voluntarily. In addition, the auction winners are recognized as buyers in good faith. After the auction is carried out legally, the auction winner has legal status as the new and legal owner of the object of dependent rights and has the right to acquire ownership of the auction object, change the name, control and make full use of the auction object. Debtors who still control the auction object have lost the legal basis to maintain the control. Therefore, it is necessary to implement effective emptiness execution to ensure the fulfillment of the rights of the auction winner, and increase public confidence in the auction mechanism for the execution of dependent rights.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang memberikan kesempatan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek jaminan. Namun, dalam praktiknya sering ditemukan permasalahan berupa masih dikuasainya objek lelang oleh debitur setelah pelaksanaan lelang, sehingga

pemenang lelang yang telah memperoleh hak secara yuridis belum dapat menguasai objek secara fisik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan yang masih dikuasai oleh debitur serta mengkaji kedudukan hukum pemenang lelang terhadap penguasaan objek lelang setelah pelaksanaan lelang dan peralihan hak dilakukan secara sah. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, konseptual. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KUHPdata, dan peraturan terkait lainnya. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur ilmiah. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang terdiri atas perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui penerbitan risalah lelang sebagai akta autentik serta pemberian informasi mengenai kondisi objek lelang sebelum pelaksanaan lelang. Perlindungan represif diberikan melalui mekanisme eksekusi pengosongan objek lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR apabila debitur menolak menyerahkan objek secara sukarela. Selain itu, pemenang lelang diakui sebagai pembeli yang beritikad baik. Setelah pelaksanaan lelang dilakukan secara sah, pemenang lelang memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik baru yang sah atas objek hak tanggungan dan berhak memperoleh kepemilikan atas objek lelang, melakukan balik nama, menguasai dan memanfaatkan objek lelang secara penuh. Debitur yang tetap menguasai objek lelang telah kehilangan dasar hukum untuk mempertahankan penguasaan tersebut. Oleh karena itu, diperlukan pelaksanaan eksekusi pengosongan yang efektif guna menjamin pemenuhan hak pemenang lelang, dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan.

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

A. PENDAHULUAN

Praktik pemberian kredit oleh lembaga perbankan selalu diikuti dengan adanya jaminan, guna memberikan kepastian hukum kepada kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Lembaga jaminan yang paling banyak digunakan adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UU RI No.4, 1996). Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur cidera janji (Alfara, 2020).

Pada praktiknya, tidak semua debitur mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Ketidakmampuan debitur untuk melunasi utangnya menimbulkan kredit macet yang pada akhirnya mendorong kreditur

melakukan upaya penyelesaian melalui eksekusi hak tanggungan. Salah satu proses eksekusi tersebut dilakukan melalui pelelangan umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Yusuf, 2021). Melalui mekanisme lelang, objek tersebut dijual kepada masyarakat umum untuk mendapatkan harga terbaik, dan pihak yang ditetapkan sebagai pemenang lelang berhak memperoleh objek yang dilelang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Secara normatif, pemenang lelang yang telah memenuhi kewajiban pembayaran harga lelang seharusnya memperoleh perlindungan hukum berupa kepastian hak untuk menguasai objek lelang baik secara yuridis maupun fisik. Akan tetapi, dalam praktiknya sering ditemukan hambatan berupa masih dikuasainya objek lelang oleh debitur ataupun pihak terlelang. Debitur kerap menolak mengosongkan objek lelang dengan berbagai alasan, seperti mengajukan gugatan perlawanan, menempati objek terus-menerus, ataupun menghambat proses eksekusi pengosongan. Kondisi ini mengakibatkan pemenang lelang tidak dapat menikmati haknya secara penuh meskipun telah dinyatakan sah sebagai pembeli yang beritikad baik melalui proses lelang resmi negara.

Permasalahan penguasaan fisik objek lelang oleh debitur memperlihatkan adanya kesenjangan antara kepastian hukum secara normatif dengan realitas pelaksanaan di lapangan. Risalah lelang memang memberikan bukti kepemilikan yang sah kepada pemenang lelang, namun tidak selalu diikuti dengan kemudahan dalam penguasaan objek. Dalam banyak kasus, pemenang lelang masih harus menyampaikan permohonan pengosongan ke pengadilan negeri sehingga membutuhkan waktu, biaya, dan tenaga tambahan. Bahkan tidak jarang muncul gugatan perbuatan melawan hukum maupun perlawanan eksekusi dari debitur yang memperpanjang proses penguasaan objek Lelang (Yulianti & Pramita, 2022).

Keadaan tersebut tentu bertentangan asas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Pemenang lelang yang telah mengikuti prosedur sesuai ketentuan semestinya memperoleh jaminan perlindungan hukum dari negara. Apabila perlindungan tersebut tidak terlaksana secara efektif, maka akan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan. Di sisi lain, lemahnya kepastian penguasaan objek lelang juga dapat menghambat optimalisasi penyelesaian kredit bermasalah di sektor perbankan.

Peraturan mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang sebenarnya telah terdapat pada berbagai ketentuan hukum, antara lain *Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*, Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta KUHPerdata. Namun, masih banyak terdapat sejumlah tantangan dalam menerapkan perlindungan hukum ini, terutama terkait eksekusi pengosongan objek lelang yang masih ditempati debitur. Hal ini membuktikan adanya regulasi yang ada belum maksimal memberikan perlindungan efektif bagi hak-hak pemenang lelang (Suharto, 2019).

Selain itu, konflik antara pemenang lelang dan debitur sering kali dipengaruhi oleh faktor sosial dan ekonomi. Debitur yang kehilangan objek jaminan umumnya

belum siap secara psikologis maupun ekonomi untuk meninggalkan objek tersebut sehingga melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan penguasaan fisik (Putra & Prihatinah, 2022).

Dalam praktiknya, kondisi ini bahkan dapat memunculkan sengketa berkepanjangan yang merugikan semua pihak, baik kreditur, pemenang lelang, maupun lembaga lelang itu sendiri. Beberapa pengalaman masyarakat juga menunjukkan bahwa proses pengosongan objek lelang menghadapi hambatan non-yuridis, seperti intimidasi, keberadaan pihak ketiga, hingga dugaan keterlibatan mafia tanah (Maskanah et al., 2024).

Sebagai contoh dalam kasus yang terjadi di KPKNL Medan, Arfan Pratama selaku pemenang lelang berhasil memenangkan lelang satu ruko 2 lantai yang merupakan objek lelang akibat debitur wanprestasi. Ditetapkan sebagai pemenang lelang dan melunasi seluruh kewajibannya, Arfan Pratama secara hukum berhak memperoleh dan menguasai objek lelang tersebut. Namun, pada kenyataannya objek tersebut tidak dapat segera dikuasai karena debitur yaitu Monalisa menolak mengosongkan ruko dan bahkan melakukan berbagai upaya hukum yang cukup lama sehingga menghambat proses pengosongan serta penyerahan objek kepada pemenang lelang. Akibatnya, meskipun telah mendapatkan hak atas objek lelang secara sah, pemenang lelang tidak dapat menikmati serta memiliki objek tersebut secara fisik.

Berdasarkan kondisi tersebut, perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan dikuasai oleh debitur menjadi isu hukum yang penting untuk dikaji. Kajian ini perlu diperlukan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang, serta upaya penyelesaian yang dapat dilakukan guna menjamin kepastian hak dan keadilan bagi para pihak. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum jaminan dan hukum lelang di Indonesia, khususnya terkait efektivitas perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

Penelitian yang dilakukan oleh Suharto (2019) dalam jurnal *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan* menggunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan melalui parate eksekusi ataupun fiat eksekusi, dan apabila debitur tidak bersedia mengosongkan objek lelang, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan ke Pengadilan Negeri tanpa gugatan baru. Penelitian ini belum membahas kedudukan hukum pemenang lelang sebagai pemilik baru setelah peralihan hak, terutama dalam kondisi objek masih dikuasai oleh debitur.

Penelitian yang dilakukan oleh Maskanah et al. (2024) dalam jurnal *Peran Hukum Lelang dalam Penyelesaian Sengketa Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia* dengan menerapkan pendekatan normatif dengan fokus pada analisis peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hukum lelang memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak, meskipun masih terdapat

hambatan dalam pelaksanaannya. Penelitian ini belum membahas kedudukan hukum pemenang lelang setelah hak objek yang masih dikuasai oleh debitur.

Penelitian yang dilakukan oleh Oroh et al. (2024) dalam jurnal Perlindungan Hukum terdapat Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa risalah lelang merupakan dasar sah peralihan hak kepada pembeli lelang, namun dalam praktiknya perlawanan debitur sering menghambat penguasaan objek lelang. Penelitian ini belum membahas mengenai kedudukan hukum pemenang lelang sebagai pemegang hak penuh setelah proses lelang dilakukan.

Penelitian ini berbeda dari penelitian sebelumnya, penelitian ini berfokus pada kajian pada bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang ketika objek lelang masih dikuasai debitur, serta menganalisis kedudukan hukum pemenang lelang terhadap penguasaan objek setelah pelaksanaan lelang dan peralihan hak dilakukan secara sah. Dengan demikian, penelitian ini memberikan penekanan yang lebih spesifik pada hubungan antara perlindungan hukum dan kedudukan hukum pemenang lelang dalam menghadapi penguasaan objek oleh debitur pasca lelang. Berdasarkan dari latar belakang tersebut rumusannya adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan yang masih dikuasai oleh debitur dan bagaimana kedudukan hukum pemenang lelang hak tanggungan terhadap penguasaan objek lelang oleh debitur setelah pelaksanaan lelang serta peralihan hak dilakukan secara sah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan yang masih dikuasai oleh debitur dan bagaimana kedudukan hukum pemenang lelang hak tanggungan terhadap penguasaan objek lelang oleh debitur setelah pelaksanaan lelang serta peralihan hak yang dilakukan secara sah.

B. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengevaluasi berbagai Peraturan Perundang-undangan dan literatur yang relevan tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang atau objek lelang hak tanggungan yang masih dikuasai oleh debitur. Bahan yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Suyanto, 2022). Bahan hukum primer meliputi, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan KUHPerdota. Adapun bahan hukum sekunder yang diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, artikel dan sumber literatur lain yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

Pendekatan yang digunakan terdiri dari pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. Selanjutnya, bahan yang diperoleh dianalisis dengan kualitatif dengan teknik deskriptif, yaitu menguraikan dan mengkaji

bahan hukum primer dan sekunder berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta pendapat para ahli untuk memperoleh kesimpulan yang dapat menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang atas Objek Lelang Hak Tanggungan yang masih dikuasai oleh Debitur

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan yang dikuasai debitur merupakan bentuk jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh negara terhadap pembeli beritikad baik pada proses pelelangan umum (Hidayah & Badriyah, 2022). Dalam praktiknya, sering terjadi bahwa setelah objek hak tanggungan dilelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), debitur atau penghuni lama tetap menguasai objek tersebut dan menolak untuk mengosongkan nya. Kondisi ini mengakibatkan kerugian bagi pemenang lelang sebab hak penguasaan dan pemanfaatan atas objek yang telah dibeli dapat segera dinikmati.

Menurut Philipus M. Hadjon bentuk perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bentuk utama, yaitu perlindungan secara preventif dan perlindungan secara represif (Saputri, 2020).

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang memberikan kesempatan kepada rakyat dalam menyampaikan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah ditetapkan secara resmi. Tujuan dari perlindungan ini untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Dengan adanya perlindungan ini mendorong pemerintah untuk lebih cermat, hati-hati dan mempertimbangkan berbagai aspek sebelum mengambil yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat (Carmelita & Andraini, 2023).

Secara preventif, perlindungan hukum diberikan melalui ketentuan Vendu Reglement pasal 42 yang menyebutkan bahwa pemenang lelang berhak untuk memperoleh salinan atau kutipan berita acara yang diotentikkan atau disebut dengan kutipan risalah lelang. Risalah lelang ialah alat bukti autentik sebagai pengganti Akta Jual Beli. Dengan adanya risalah lelang ini, pemenang lelang memperoleh kepastian sebagai pemilik baru sah atas objek yang dilelang. Sesuai dengan pasal 101 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan (Permen No.122, 2023).

Selain ketentuan yang telah disebutkan di atas, perlindungan hukum preventif juga diberikan oleh KPKNL sebelum terjadi lelang. Pada proses ini, KPKNL memberitahukan para calon peserta tentang pemberitahuan dokumen, keadaan dan kondisi objek lelang secara jujur dan apa adanya, bahkan akibat dan risiko yang akan

timbul. Disisi lain, Kantor Pertahanan akan menyampaikan informasi mengenai bidang tanah yang akan dilelang kepada Pejabat Lelang, pemberitahuan tersebut akan dilakukan paling lambat tujuh hari sebelum dilaksanakan lelang. Mengingat bahwa pihak KPKNL berfungsi sebagai perantara antara penjual dan penawar, petugas lelang bertanggung jawab penuh untuk menjalankan tugasnya dengan itikad baik dan memastikan seluruh informasi yang diberikan tersampaikan secara akurat.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan represif adalah usaha dalam memperoleh perlindungan hukum yang dilaksanakan oleh Badan Peradilan. Perlindungan hukum represif juga dikenal dengan perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadi suatu sengketa. Perlindungan ini relevan diterapkan ketika debitur menolak menyerahkan objek Hak Tanggungan, yang mengakibatkan pemenang lelang kesulitan untuk menguasai objek tersebut. Oleh karena itu, Pemenang Lelang memiliki hak untuk langsung mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri di wilayah objek tersebut berada (Sena, 2023).

Pengaturan terkait eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam pasal 200 ayat (11) *Herziene Indonesisch Reglement (HIR)* yang menyatakan bahwa apabila pihak yang kalah atau penghuni objek lelang menolak mengosongkan objek secara sukarela, maka Ketua Pengadilan dapat memerintahkan pengosongan dengan bantuan alat negara. Peraturan ini memperlihatkan bahwa hukum memberikan sarana kepada pemenang lelang guna memperoleh penguasaan fisik atas objek yang dibelinya melalui mekanisme eksekusi pengosongan. Dengan demikian, negara tidak hanya mengakui hak kepemilikan pemenang lelang secara administratif, tetapi juga menjamin pelaksanaan hak tersebut secara nyata (Azzahra & Badriyah, 2023).

Dalam perspektif perlindungan hak kebendaan, hak pemenang lelang atas objek hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial karena lahir dari pelaksanaan hak preferen kreditur. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan memberikan prioritas utama kepada kreditur agar menerima pelunasan piutangnya lewat penjualan objek jaminan. Ketika pelelangan telah selesai dilaksanakan dan objek telah dibeli oleh pemenang lelang, maka secara hukum seluruh hak atas objek beralih kepada pembeli lelang tersebut. Debitur tidak lagi memiliki hak untuk menguasai ataupun mempertahankan objek lelang tersebut.

Namun dalam praktik, hambatan sering muncul karena debitur mengajukan gugatan perlawanan, keberatan, atau bahkan melakukan penguasaan secara fisik terhadap objek lelang. Situasi ini sering mengakibatkan tertundanya proses pengosongan dan menimbulkan tidak bisa menikmati objek bagi pemenang lelang. Oleh karena itu, Aparat Penegak Hukum, Pengadilan, dan Instansi lelang harus memberikan perlindungan maksimal melalui pelaksanaan eksekusi yang efektif dan tidak berlarut-larut. Kepastian hukum atas hasil lelang sangat diperlukan untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pelelangan umum dan lembaga hak tanggungan sebagai jaminan kredit.

Dengan demikian, bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan dikuasai debitur diwujudkan melalui pengakuan sahnya risalah lelang sebagai bukti kepemilikan, hak untuk mengajukan eksekusi pengosongan melalui pengadilan, perlindungan sebagai pembeli beritikad baik, serta jaminan kepastian hukum melalui Peraturan Perundang-undangan dan Yurisprudensi. Perlindungan tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa pemenang lelang dapat memiliki haknya secara utuh atas objek yang telah diperoleh melalui proses lelang yang sah. Untuk mewujudkan ketertiban agar terjadi keseimbangan (equality) dan menghindari konflik yang berkepanjangan dibutuhkan pengaturan, dalam hal inilah kemudian lahir negara yang bertujuan untuk mengatur dan mewujudkan keadilan (Panjaitan, 2022).

2. Kedudukan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan Terhadap Penguasaan Objek Lelang Oleh Debitur Setelah Pelaksanaan Lelang dan Peralihan Hak Dilakukan Secara Sah

Kedudukan hukum pemenang lelang dijamin secara normatif dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Melalui pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cedera janji. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pelelangan umum merupakan sarana eksekusi yang sah menurut hukum untuk mengalihkan kepemilikan objek jaminan kepada pihak lain guna pelunasan hutang debitur (Marziah et al., 2019). Dengan terlaksananya pelelangan tersebut, maka hubungan hukum antara debitur dan objek jaminan pada prinsipnya dinyatakan berakhir seiring beralihnya hak kepemilikan kepada pemenang lelang.

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan menegaskan yakni apabila debitur cedera janji, objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Penjualan melalui pelelangan umum tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial karena sertifikat hak tanggungan mengandung Titel Eksekutorial yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” sebagaimana disebut pada pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan (Undang-Undang RI 1996). Artinya, pelaksanaan lelang bukan hanya tindakan administratif biasa, melainkan pelaksanaan hak eksekusi yang memperoleh legitimasi langsung dari undang-undang. Oleh karena itu, setelah lelang dilaksanakan secara sah dan pemenang lelang telah memenuhi kewajibannya, maka kedudukan hukumnya harus dipandang sebagai pemilik baru yang sah atas objek tersebut.

Kedudukan hukum tersebut semakin kuat apabila dikaitkan dengan ketentuan dalam peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi

yang didahului dengan pengumuman lelang. Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa lelang merupakan mekanisme resmi negara yang menghasilkan akibat hukum berupa peralihan hak. Oleh karena itu, pemenang lelang yang memperoleh objek melalui produser yang sah, terbuka pada hakikatnya memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik (Sudiarto, 2021).

Pada praktik peradilan pemenang lelang yang beritikad baik juga memperoleh perlindungan hukum dari Mahkamah Agung. Hal ini tercermin dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 pada intinya menyatakan mengenai pembeli beritikad baik harus dilindungi. Perlindungan tersebut termasuk terhadap pembeli yang memperoleh hak melalui pelelangan umum yang dilaksanakan sesuai prosedur hukum (Laily et al., 2020). Dengan demikian, selama pelaksanaan lelang diterapkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka pemenang lelang tidak dapat dirugikan oleh tindakan debitur yang tetap menguasai objek lelang tanpa dasar hukum.

Berdasarkan hasil penelitian setelah pelaksanaan lelang dan peralihan hak secara sah, debitur sebenarnya telah kehilangan dasar yuridis untuk tetap menguasai objek lelang. Hal ini karena hak milik atas aset tersebut telah berpindah kepada pemenang lelang. Dalam konteks hukum agraria, peralihan hak atas tanah melalui lelang dibuktikan dengan risalah lelang yang diterbitkan oleh Pejabat lelang. Risalah Lelang memiliki kedudukan sebagai Akta Otentik sesuai ketentuan pada pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena dibuat oleh Pejabat umum yang berwenang. Oleh sebab itu, risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai terjadinya peralihan hak (Arben & Utama, 2024).

Pemenang lelang yang telah menerima risalah lelang berhak untuk mendaftarkan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan dalam rangka proses balik nama menjadi atas namanya sendiri (Kumampung, 2017). Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang setelah pemenang lelang telah memenuhi syarat lelang yang tercantum pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada pasal 41 ayat (5) terkait Pemindahan Hak dengan lelang menyatakan “Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. (1) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
(2) Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut; atau
(3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. Bukti identitas pembeli lelang;
- d. Bukti pelunasan harga pembelian.”

Setelah pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan, status pemenang lelang resmi tercatat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut, baik dari segi administratif maupun dari segi hukum (Mononutu, 2016). Lahirnya sengketa pertanahan tidak lepas dari kepentingan untuk menguasai tanah. Akibat kepentingan tersebut segala cara diperankan agar tanah yang diperebutkan menjadi milik pihak yang memperebutkan (Panjaitan, 2020).

Kedudukan pemenang lelang sebenarnya sangat kuat karena memperoleh legitimasi dari berbagai instrumen hukum, mulai dari UU Hak Tanggungan, Peraturan Lelang, KUHPerdara, hingga perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung. Akan tetapi, kekuatan normatif tersebut sering kali tidak berjalan efektif dalam praktik karena lemahnya pelaksanaan eksekusi pengosongan dan adanya resistensi dari debitur. Hal ini menyebabkan pemenang lelang harus menempuh proses hukum tambahan untuk memperoleh penguasaan fisik atas objek yang secara hukum telah menjadi miliknya (Murni et al., 2019).

Dalam perspektif kepastian hukum kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang belum sepenuhnya memberikan perlindungan yang optimal kepada pemenang lelang. Padahal salah satu tujuan utama lembaga lelang adalah memberikan kepastian dan keamanan transaksi. Jika pemenang lelang yang telah membeli objek secara sah masih harus mengatasi hambatan panjang untuk menguasai objek tersebut, maka hal ini dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Kedudukan hukum pemenang lelang harus dipahami bukan hanya sebagai pemilik formal berdasarkan risalah lelang dan sertifikat hak atas tanah, tetapi juga sebagai subjek hukum yang berhak memperoleh penguasaan dan pemanfaatan nyata atas objek yang dibelinya. Negara melalui pengadilan dan aparat penegak hukum harus memberikan perlindungan yang efektif agar hak tersebut dapat direalisasikan secara konkret. Perlindungan hukum tidak cukup berhenti pada pengakuan normatif, melainkan dibuktikan dengan rindakan pelaksanaan eksekusi dengan cepat, pasti, dan tidak berlarut-larut (Kusuma et al., 2025).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa setelah pelaksanaan lelang dan peralihan hak secara sah, pemenang lelang memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik baru yang sah atas objek Hak Tanggungan dan berhak memperoleh penguasaan penuh atas objek tersebut. Debitur yang tetap menguasai objek lelang pada prinsipnya tidak lagi memiliki dasar hukum untuk mempertahankan penguasaan tersebut. Dalam keadaan demikian, hukum memberikan perlindungan kepada pemenang lelang melalui mekanisme eksekusi pengosongan, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, serta upaya hukum perdata apabila terdapat tindakan yang merugikan haknya.

D. SIMPULAN

Dari penelitian ini, disimpulkan bahwa pemenang lelang atas objek hak tanggungan yang dikuasai oleh debitur memperoleh perlindungan hukum baik secara preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif diberikan melalui pengaturan prosedur lelang yang sah, keterbukaan informasi mengenai objek lelang, serta penerbitan Risalah Lelang sebagai akta autentik yang menjadi bukti sah perolehan hak dan dasar peralihan hak atas objek lelang. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme eksekusi pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR apabila debitur menolak menyerahkan objek lelang secara sukarela. Setelah pelaksanaan lelang dan peralihan hak dilakukan secara sah, pemenang lelang memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik baru yang sah atas objek hak tanggungan berdasarkan pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3), serta Pasal 20 ayat (1) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang diperkuat oleh Risalah Lelang sebagai akta autentik dan perlindungan sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana ditegaskan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Dengan beralihnya hak atas objek lelang kepada pemenang lelang, debitur pada prinsipnya tidak lagi memiliki dasar hukum untuk tetap menguasai objek tersebut. Namun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun perlindungan hukum terhadap pemenang lelang telah tersedia secara normatif, dalam praktik masih ditemukan hambatan berupa penolakan atas penguasaan objek oleh debitur yang menyebabkan pemenang lelang belum dapat segera menikmati haknya secara penuh. Oleh karena itu, diperlukan pelaksanaan eksekusi yang efektif serta dukungan aparat penegak hukum guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum yang optimal bagi pemenang lelang.

E. DAFTAR RUJUKAN

- 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), 624. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/29/>
- Arben, A., & Utama, A. S. (2024). Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Dalam Hukum Perdata Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Andrew Law Journal*, 3(1), 8. <https://doi.org/10.61876/alj.v3i1.26>
- Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Lex Renaissance*, 8(1), 175. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol8.iss1.art10>
- Carmelita, E. C., & Andraini, F. (2023). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 11(2), 212. <https://doi.org/10.25157/justisi.v11i2.11390>
- Hidayah, H. N., & Badriyah, S. M. (2022). Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih Dikuasai Pihak Lain. *Notarius*, 15(1), 350–364.

<https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46046>

- Kumampung, F. G. (2017). Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 6(5), 159. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/16935>
- Kusuma, A. S., Kurniawan, I. D., & Hartanto, H. (2025). Implikasi Hukum Hambatan Pengosongan Objek Hak Tanggungan terhadap Kepastian Hukum Pemenang Lelang yang Beritikad Baik. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(12), 3982. <https://doi.org/10.55681/sentri.v4i12.5007>
- Laily, N., Seroja, T. D., Fitri, W., & Fimos, Z. A. (2020). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pihak Bank. *Reformasi Hukum*, 24(2), 209–228. <https://doi.org/10.46257/jrh.v24i2.140>
- Marziah, A., Rahayu, S. W., & Jauhari, I. (2019). Proof The Minutes Of Auction For The Winner Of Execution Of Mortgage Rights. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(2), 225–236. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.631>
- Maskanah, U., Yudistira, D. E., Nurdianti, R., & Kusmawan, E. (2024). Peran Hukum Lelang Dalam Penyelesaian Sengketa Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia. *Journal Justiciabelen (JJ)*, 4(2), 84. <https://doi.org/10.35194/jj.v4i2.4416>
- Mononutu, C. E. (2016). Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Crimen*, 5(6), 85–86. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexcrimen/article/view/13472>
- Murni, Y., Suharizal, S., & Benni, B. (2019). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru. *Simbur Cahaya*, 16–29. <https://doi.org/10.28946/sc.v25i1.321>
- Oroh, A. N., Prasetyo, D. A., & Kumala, Y. C. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur. *Themis : Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 74–82. <https://doi.org/10.70437/themis.v2i2.890>
- Panjaitan, B. S. (2020). Pembentukan Pengadilan Pertanahan Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Bina Hukum Lingkungan*, 4(2), 268. <https://doi.org/10.24970/bhl.v4i2.130>
- Panjaitan, B. S. (2022). *Dari Advokat Untuk Keadilan Sosial*. Yogyakarta: Deepublish Publisher.
- Permen No.122. (2023). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. <https://doi.org/10.59581/jhsp-widyakarya.v3i3.5427>
- Putra, A. M. S., & Prihatinah, T. L. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan Obyek Lelang. *Kosmik Hukum*, 22(1), 54–55. <https://doi.org/10.30595/kosmikhukum.v22i1.12271>
- Saputri, D. M. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Pamulang Law Review*, 2(1), 10. <https://doi.org/10.32493/palrev.v2i1.5340>

- Sena, I. G. A. W. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang. *Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Sains Dan Humaniora*, 7(1), 132. <https://doi.org/10.23887/jppsh.v7i1.59242>
- Sudiarto. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/29/>
- Suharto, R. (2019). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Law, Development and Justice Review*, 2(2), 183–193. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i2.6315>
- Suyanto. (2022). *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press.
- UU RI No.4. (1996). *Undang-Undang Republik Indonesia No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*.
- Yuliartini, N. P. R., & Pramita, K. D. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 7 Nomor 1 Februari 2021*, 8(1), 510–511. <https://doi.org/10.23887/jkh.v7i2.37982>
- Yusuf, A. H. (2021). *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Obyek Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan Di Kpknl Kota Pekalongan*. https://repository.unissula.ac.id/cgi/users/login?target=https%3A%2F%2Frepository.unissula.ac.id%2F24998%2F2%2F21301900004_fulltextpdf.pdf