E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Yang Masih Dikuasai Oleh Debitur Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan

Ummi Maskanah[1], Adla Salsabila Lathif[2], Isfardy[3], Widya Anggraeni[4]
[1]Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia,
ummi.maskanah@unpas.ac.id
[2]Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia ,
adlanaa372@gmail.com
[3]Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia,
charlesisfardy@gmail.com
[4]Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia ,
3w.widyaanggraeni@gmail.com

Abstrak

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan mekanisme hukum yang digunakan untuk menjamin pelunasan piutang kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang eksekusi sering menimbulkan permasalahan ketika objek lelang masih berada dalam penguasaan debitur sehingga pembeli lelang mengalami hambatan dalam menguasai dan memanfaatkan objek yang diperolehnya secara sah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan apabila objek lelang masih dikuasai oleh debitur. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang didukung oleh studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli lelang memperoleh kedudukan hukum sebagai pemilik yang sah setelah memenuhi kewajiban pembayaran dan memperoleh Risalah Lelang sebagai bukti peralihan hak. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang dapat dilakukan melalui permohonan pengosongan objek, gugatan perbuatan melawan hukum, pendaftaran peralihan hak atas tanah, serta pengakuan sebagai pembeli beritikad baik. Meskipun demikian, penguasaan fisik objek oleh debitur setelah pelaksanaan lelang masih menjadi hambatan yang dapat mengurangi efektivitas perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pembeli lelang.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi, Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum.*

Abstract

The execution auction of Mortgage Rights is a legal mechanism used to ensure the repayment of creditors' claims when a debtor defaults, as regulated under Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. In practice, the implementation of execution auctions frequently gives rise to disputes when the auctioned property remains under the debtor's control, preventing the auction purchaser from fully possessing and utilizing the property lawfully acquired through the auction process. This study aims to analyze the legal status of purchasers in Mortgage Rights execution auctions and the forms of legal protection available when the auctioned property is still controlled by the debtor. The research employs a normative legal research method using statutory and conceptual approaches supported by a literature review of primary, secondary, and tertiary legal materials. The findings indicate that auction purchasers acquire lawful ownership status after fulfilling their payment obligations and obtaining the Minutes of Auction as evidence of the transfer of rights. Legal protection for auction purchasers may be pursued through applications for property eviction, lawsuits based on unlawful acts, registration of the transfer of land rights, and recognition as good-faith purchasers. Nevertheless, the debtor's continued physical control of the property after

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

the auction remains an obstacle that may reduce the effectiveness of legal protection and legal certainty for auction purchasers.

Keywords: *Mortgage Rights, Execution Auction, Good-Faith Purchaser, Legal Protection.*

Corresponding Author:
Ummi Maskanah

Magister Kenotariatan, Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia; e-mail
ummi.maskanah@unpas.ac.id

PENDAHULUAN

Dalam praktik perbankan, pemberian kredit umumnya disertai dengan jaminan kebendaan sebagai bentuk perlindungan bagi kepentingan kreditur. Salah satu jenis jaminan kebendaan yang sering digunakan adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan memberikan posisi yang lebih kuat kepada kreditur karena memberikan hak untuk memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Ketentuan mengenai Hak Tanggungan di Indonesia diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur melakukan wanprestasi. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kemudahan bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya tanpa harus menempuh proses gugatan perdata yang memerlukan waktu dan biaya relatif besar. Melalui mekanisme lelang eksekusi, hak atas objek jaminan beralih kepada pemenang lelang setelah seluruh persyaratan serta kewajiban pembayaran dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Meskipun demikian, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik tidak selalu berlangsung secara efektif. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah objek lelang yang masih dikuasai oleh debitur atau pihak lain setelah proses lelang selesai dilaksanakan. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli lelang mengalami kendala dalam menguasai dan memanfaatkan objek yang telah diperolehnya secara sah. Selain itu, tidak jarang debitur melakukan berbagai upaya hukum, seperti mengajukan gugatan atau menolak untuk mengosongkan objek, yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli lelang.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum pembeli dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan serta mengkaji bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli lelang apabila objek yang diperolehnya masih dikuasai oleh debitur. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai perlindungan hukum bagi pembeli lelang serta mendukung terwujudnya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual*

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan serta perlindungan hukum bagi pembeli lelang, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis doktrin, asas, dan teori hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Herziene Indonesisch Reglement (HIR),* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan lelang dan pendaftaran tanah. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku, jurnal ilmiah, artikel, dan hasil penelitian yang relevan dengan objek kajian, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber pendukung lainnya. Seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis secara deskriptif kualitatif guna memperoleh pemahaman mengenai kedudukan hukum pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan serta bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli lelang terhadap objek yang masih berada dalam penguasaan debitur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu sarana yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki kewenangan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum guna memenuhi pelunasan utang debitur. Setelah pelaksanaan lelang selesai dan pemenang lelang telah memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Pejabat Lelang menerbitkan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai bukti autentik atas pelaksanaan lelang serta peralihan hak atas objek yang dilelang.

Secara yuridis, Risalah Lelang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi dasar bagi pembeli untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Dengan dipenuhinya seluruh prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, pembeli lelang memperoleh kedudukan hukum sebagai pemilik yang sah atas objek yang diperolehnya. Kedudukan hukum tersebut memberikan hak kepada pembeli untuk menguasai, menggunakan, serta menikmati manfaat dari objek yang dibeli melalui mekanisme lelang. Selain memperoleh status sebagai pemilik yang sah, pembeli lelang juga dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik. Dalam hukum perdata, pembeli beritikad baik merupakan pihak yang memperoleh suatu hak melalui prosedur yang sah dan tanpa adanya unsur penyalahgunaan hukum. Oleh karena itu, hak yang diperoleh pembeli melalui lelang eksekusi harus mendapatkan perlindungan hukum guna menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam pelaksanaan lelang.

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Perlindungan hukum bagi pembeli lelang bertujuan untuk memberikan jaminan atas kepemilikan dan penguasaan objek yang diperoleh melalui pelelangan umum. Perlindungan tersebut tidak hanya terbatas pada pengakuan hak secara yuridis, tetapi juga mencakup perlindungan terhadap hak pembeli untuk menguasai dan memanfaatkan objek yang telah diperolehnya secara sah. Apabila objek hasil lelang masih berada dalam penguasaan debitur atau pihak lain, pembeli lelang dapat menempuh upaya hukum berupa permohonan pengosongan objek melalui Pengadilan Negeri. Upaya tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan guna

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

memastikan bahwa hak pembeli dapat direalisasikan secara efektif. Dasar hukum pengosongan objek hasil lelang diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Selain mengajukan permohonan pengosongan, pembeli lelang juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila terdapat tindakan debitur yang menghalangi penguasaan atau pemanfaatan objek lelang. Gugatan tersebut dapat disertai tuntutan ganti rugi apabila tindakan yang dilakukan debitur menimbulkan kerugian bagi pembeli. Di samping itu, perlindungan hukum juga diwujudkan melalui pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Risalah Lelang yang memberikan pengakuan resmi atas status kepemilikan pembeli lelang.

Analisis Yuridis terhadap Perlindungan Pembeli Lelang

Ditinjau dari teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, setiap hak yang diperoleh melalui prosedur hukum yang sah harus memperoleh perlindungan dan pengakuan dari negara. Dalam konteks lelang eksekusi Hak Tanggungan, pembeli yang telah memenuhi seluruh persyaratan hukum berhak memperoleh jaminan kepastian hukum atas objek yang dibelinya. Perlindungan tersebut memiliki peranan penting dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang sebagai sarana penyelesaian piutang yang efektif dan berkeadilan.

Prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik juga tercermin dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang menegaskan bahwa pembeli yang memperoleh hak atas tanah melalui pelelangan umum yang dilaksanakan sesuai dengan prosedur berhak memperoleh perlindungan hukum. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara memberikan pengakuan terhadap hak-hak pembeli yang memperoleh objek melalui mekanisme lelang yang sah.

Meskipun demikian, dalam praktik masih ditemukan berbagai hambatan, khususnya terkait penguasaan fisik objek oleh debitur setelah pelaksanaan lelang. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang tersedia secara normatif belum sepenuhnya terlaksana secara efektif dalam praktik. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan koordinasi antara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), pengadilan, kantor pertanahan, serta aparat penegak hukum agar pelaksanaan eksekusi dan pengosongan objek dapat dilakukan dengan lebih efektif. Dengan demikian, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang dapat diwujudkan secara optimal sesuai dengan tujuan hukum itu sendiri.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik yang sah atas objek lelang setelah memenuhi kewajiban pembayaran serta memperoleh Risalah Lelang sebagai bukti autentik atas peralihan hak. Kedudukan hukum tersebut memberikan hak kepada pembeli untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan objek yang diperolehnya melalui mekanisme lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang diwujudkan melalui berbagai instrumen hukum, antara lain permohonan pengosongan objek, gugatan perbuatan melawan hukum, pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Risalah Lelang, serta pengakuan sebagai pembeli beritikad baik. Meskipun demikian, penguasaan fisik objek oleh debitur setelah pelaksanaan lelang masih menjadi kendala dalam praktik yang dapat menghambat terwujudnya kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

efektivitas pelaksanaan eksekusi serta koordinasi yang lebih baik antara KPKNL, pengadilan, kantor pertanahan, dan aparat penegak hukum guna menjamin perlindungan hukum yang optimal bagi pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada dosen pengampu mata kuliah Peraturan Lelang Program Magister Kenotariatan Universitas Pasundan atas segala arahan, bimbingan, serta masukan yang telah diberikan selama proses penyusunan artikel ini. Berbagai saran dan pandangan yang disampaikan telah memberikan kontribusi yang berarti dalam memperkaya pemahaman penulis terhadap materi yang dibahas serta membantu penyempurnaan substansi dan sistematika penulisan artikel. Oleh karena itu, penulis sangat menghargai dukungan akademik yang telah diberikan sehingga artikel ini dapat tersusun dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Journal Article

Asuan. (2021). Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Solusi, 19(2), 272–289.

Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan. Lex Renaissance, 8(1), 167–184.

Gue, R. R. T., Ngantung, C. M., & Mokorimban, M. A. T. (2021). Beberapa Hambatan Pada Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur. Lex Crimen, 10(13), 113–122.

Hapsari, E. P., & Dja'i, M. (2019). Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet. Legalitatium, 1(1).

Hutapea, J. A. P. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. Jurnal Kertha Semaya, 9(3), 404–414.

Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, 4(2).

Karianga, S. H., Kalalo, M. E., & Pinasang, R. (2018). Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lex Et Societatis, 6(4).

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.

Rapi, M. J., Khalid, H., & Poernomo, S. L. (2025). Efektivitas Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023. Jurnal Lex Theory, 6(2).

Rifa'i, A. (2023). Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan yang Secara Fisik Masih Dikuasai Oleh Pihak Terlelang. Jurnal Pendidikan Tambusai, 7(3).

Internet Website

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Informasi Lelang dan Pelaksanaan Lelang. Retrieved from https://www.djkn.kemenkeu.go.id

JDIH Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. Peraturan Perundang-Undangan. Retrieved from https://peraturan.bpk.go.id

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

JDIH Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Produk Hukum Pertanahan. Retrieved from https://jdih.atrbpn.go.id

Book

Kamba, M. N. (2018). *Kids Zaman Now Menemukan Kembali Islam*. Tangerang Selatan: Pustaka IIMaN.

Madjid, N. (2002). Manusia Modern Mendamba Allah: Renungan Tasawuf Positif. Jakarta: IIMaN & Hikmah.

Book Section

Hadjon, P. M. (1987). Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu.

Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Universitas Trisakti.

Huijbers, T. (1995). Filsafat Hukum. Yogyakarta: Kanisius.

Rahardjo, S. (2014). Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Satrio, J. (2002). Hukum Jaminan Hak Tanggungan. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sjahdeini, S. R. (1999). Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan. Bandung: Alumni.

Soekanto, S. (2014). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.

Subekti. (2005). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.

Sutedi, A. (2018). Hukum Hak Tanggungan. Jakarta: Sinar Grafika.