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

Kepastian Pemenuhan Hak Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Terhadap Asas Perlindungan Hukum

Ummi Maskanah[1], Afrizal Muhamad Fauzy[2], Raja Raditya Ferialdi[3] Tiara Rachmawati[4]
[1]Universitas Pasundan, ummi.maskanah@unpas.ac.id
[2]Universitas Pasundan, afrizalmuhamadfauzy22@gmail.com
[3]Universitas Pasundan, rajaradityaf@gmail.com
[4]Universitas Pasundan, tiararachma211@gmail.com

Abstrak

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-undang Hak Tanggungan) merupakan pranata hukum yang dirancang untuk memberikan penyelesaian yang cepat, efektif, dan efisien bagi kreditor dalam hal debitor melakukan wanprestasi. Namun dalam tataran empiris, pembeli lelang yang telah beritikad baik dan memenuhi seluruh kewajiban administratif serta finansial seringkali tidak dapat menikmati haknya secara penuh akibat adanya perlawanan hukum dari debitor tereksekusi maupun pihak ketiga, baik berupa gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) maupun perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Penelitian ini bertujuan menganalisis kepastian hukum peralihan dan pemenuhan hak keperdataan pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan serta mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pembeli lelang beriktikad baik ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo dan Philipus M. Hadjon. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), menggunakan bahan hukum primer berupa Undang-undang Hak Tanggungan, *Vendu Reglement*, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2020, dan Herziene Inlandsch Reglement (HIR), serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum dan jurnal ilmiah. Hasil penelitian menunjukkan: pertama, kepastian hukum peralihan hak pada pembeli lelang lahir sejak ditandatanganinya Risalah Lelang yang berkedudukan sebagai akta autentik berkekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), serta berfungsi sebagai *legal titulus* pengganti Akta Jual Beli untuk keperluan balik nama di Kantor Pertanahan tanpa memerlukan akta PPAT; kedua, perlindungan hukum terhadap pembeli lelang beriktikad baik diwujudkan secara preventif melalui validasi dokumen dan mekanisme pengumuman lelang, serta secara represif melalui hak eksekusi pengosongan langsung berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR tanpa perlu mengajukan gugatan baru, yang diperkuat oleh penegasan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 bahwa pembeli lelang beriktikad baik wajib dilindungi hukum dan status kepemilikannya tidak dapat dibatalkan melalui gugatan pihak ketiga yang lahir dari kesalahan administratif kreditor.

Kata Kunci: *Kepastian Hukum, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Risalah Lelang, Pembeli Beriktikad Baik, Perlindungan Hukum.*

Abstract

The execution of foreclosure auctions based on Article 6 of Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights (*UUHT*) constitutes a legal mechanism designed to provide creditors with a swift, effective, and efficient resolution in cases of debtor default. In practice, however, auction buyers who act in good faith and have fulfilled all administrative and financial obligations frequently encounter obstacles in fully exercising their rights, owing to legal resistance from the executed debtor or third parties in the form of tort claims (*onrechtmatige daad*) or third-party opposition (*derden verzet*). This study aims to analyze the legal certainty of the transfer and fulfillment of civil rights of buyers in mortgage foreclosure auctions, as well as to examine the forms of legal protection available to good-faith auction buyers from the perspective of

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

Legal Protection Theory as developed by Satjipto Rahardjo and Philipus M. Hadjon. A normative juridical research method is employed, using a statute approach and a conceptual approach, drawing on primary legal materials including the UUHT, Vendu Reglement, Minister of Finance Regulation Number 122/PMK.06/2020, and the Herziene Inlandsch Reglement (HIR), as well as secondary legal materials comprising legal literature and academic journals. The findings indicate: first, the legal certainty of the transfer of rights to the auction buyer arises upon the signing of the Auction Minutes (*Risalah Lelang*), which constitutes an authentic deed with full evidentiary force (*volledig bewijskracht*) and binding effect (*bindende bewijskracht*), serving as the legal title replacing the Sale and Purchase Deed for land certificate transfer without requiring a separate PPAT deed; second, legal protection for good-faith auction buyers is realized preventively through document validation and public announcement mechanisms, and repressively through the right to directly petition for eviction execution pursuant to Article 200(11) of the HIR without initiating new litigation, reinforced by the Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016, which affirms that good-faith auction buyers must be protected by law and their ownership status cannot be nullified through third-party claims arising from administrative errors on the part of the creditor.

Keywords: *Legal Certainty, Foreclosure Auction, Mortgage Rights, Auction Minutes, Good Faith Buyer, Legal Protection.*

Corresponding Author:

Ummi Maskanah

Universitas Pasundan, ummi.maskanah@unpas.ac.id

PENDAHULUAN

Lembaga hak jaminan dalam hukum perdata Indonesia memiliki peran krusial dalam menopang pertumbuhan ekonomi khususnya di sektor penyaluran kredit perbankan. Demi memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor terhadap risiko gagal bayar atau wanprestasi oleh debitor, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Melekat diatasnya (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan) menjadi dasar hukum serta memberikan sistem eksekusi berupa parate eksekusi. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.[1]

Secara normatif, proses eksekusi lelang merupakan cara cepat, efektif dan efisien (*pactum commissorium* yang dilarang, digantikan dengan penjualan publik) bagi kreditor. Akan tetapi secara empiris, pembeli lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang berstatus sebagai pembeli beritikad baik dan telah memenuhi kewajiban administratif serta finansial sering kali dihadapkan pada ketidak pastian hukum.[2] Secara umum ketidakpastian ini terjadi karena adanya penolakan pengosongan objek lelang oleh debitor yang tereksekusi, terdapat gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), atau gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri.[3]

[1] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Melekat Diatasnya, Pasal 6.

[2] Mohammad Sukmaya, "Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Hal Eksekusi Terhalang," *Maranatha Journal of Law*, Vol. 4, No. 2 (2021), hlm. 145.

[3] D. Nugrohandini, "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Buletin Hukum dan Keadilan FH Unpad*, Vol. 5, No. 1 (2021), hlm. 68.

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

Kondisi ini mencederai Asas Perlindungan Hukum dan Asas Kepastian Hukum yang menjadi tiang utama negara hukum. Pembeli lelang yang seharusnya terlindungi oleh hukum, justru terbawa dalam konflik berkepanjangan antara debitor dan kreditor. Oleh karena itu, berdasarkan latas belakang di atas, terdapat 2 (dua) rumusan masalah dalam kajian ini, diantaranya:

1. Bagaimana kepastian hukum pemenuhan hak keperdataan pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan peraturan lelang di Indonesia ?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan yang beritikad baik dari perspektif Teori Perlindungan Hukum ?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum doktrinal atau yuridis normatif.[4] Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah Undang-undang Hak Tanggungan, Vendu Reglement (*Ordonansi Lex 1 April 1908*), serta Peraturan Menteri Keuangan terkait petunjuk pelaksanaan lelang. Selain itu, digunakan pula pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna membedah asas-asas perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik. Sumber bahan hukum mencakup bahan hukum primer (*regulasi*) dan sekunder (jurnal hukum, literatur kenotariatan). Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif-deduktif guna menjawab isu hukum yang diangkat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Peralihan dan Pemenuhan Hak Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan lelang eksekusi dapat dilakukan atas kekuasaan kreditor sendiri berdasarkan titel eksekutorial.[5] Kedudukan hukum dari pembeli lelang eksekusi diatur secara tegas dalam Pasal 32 *Vendu Reglement jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kepastian peralihan hak dari pemilik lama (debitor) kepada pembeli lelang dilakukan melalui instrumen yang disebut dengan risalah lelang.[6]

Risalah lelang tersebut ialah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, risalah tersebut berstatus sebagai akta otentik.[7] Berdasarkan teori pembuktian, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*). Sifat kepastian hukum peralihan ini dapat ditinjau dari 2 (dua) aspek yuridis, diantaranya:

1. Sifat Yuridis Peralihan Hak: Peralihan hak atas tanah melalui lelang tidak memerlukan akta jual beli (AJB) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Risalah Lelang berkedudukan setara dengan AJB dan merupakan dokumen mutlak (legal titulus) yang digunakan

[4] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 13.

[5] Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang*, (Bandung: Mandar Maju, 2019), hlm. 88.

[6] Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 35.

[7] Vendu Reglement (Ordonansi tanggal 28 Februari 1908 LN. 1908 No. 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah), Pasal 35.

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

oleh Kantor Pertanahan untuk melakukan balik nama sertifikat hak atas tanah kepada pembeli lelang.[8]

2. Kualifikasi Pembeli Beriktikad Baik: Pembeli lelang yang mengikuti prosedur resmi, menyetor uang jaminan, dan melunasi harga lelang secara hukum wajib dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik (*ter te khader trouw*). Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 menyatakan secara tegas bahwa pembeli lelang yang beriktikad baik wajib dilindungi oleh hukum.[9]

Namun, 'kepastian hukum' di atas kertas (yuridis) seringkali kontradiktif dengan 'pemenuhan hak' secara riil (fisik). Kendala utama yang kerap muncul adalah ketika debitor tereksekusi menolak mengosongkan tanah atau bangunan jaminan yang telah beralih status kepemilikannya. Secara hukum, hak kebendaan (*zakelijk recht*) pembeli lelang mencakup hak untuk menikmati dan menguasai benda tersebut (*droit de suite dan droit de preference*), namun hak fisik tersebut lumpuh apabila aparat penegak hukum tidak responsif mengeksekusi pengosongan.

B. Analisis Asas Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Beriktikad Baik

Satjipto Rahardji selaku menggagas teori perlindungan hukum, menyatakan bahwa hukum harus memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang terganggu oleh pihak lain agar masyarakat dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.[10] Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia memberikan 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif: [11] Perlindungan hukum preventif dalam hukum perlelangan ialah validasi objek lelang oleh Pejabat Lelang (KPKNL) sebelum hari dimana lelang dilaksanakan, serta pengumuman lelang melalui media massa guna menjamin publisitas dan transparansi.[12] Perlindungan hukum preventif ini bukan tanpa hambatan, salah satu hambatan yang sering terjadi ialah debitor mengajukan gugatan perdata tepat beberapa hari sebelum lelang diadakan, hal tersebut memicu keraguan calon pembeli lelang.

Perlindungan secara represif di implementasikan dengan cara pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dengan dasar Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakukan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan "Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi lelang dapat lengsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan".[13]

---

[8] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hlm. 340.

[9] Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Rumusan Kamar Perdata Angka 7.

[10] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 53.

[11] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 2007), hlm. 38.

[12] Rachmadi Usman, *Hukum Perlelangan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 112.

[13] Nor Fuad Al Hakim, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan*, terdapat dalam https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html. Diakses terakhir tanggal 9 Juni 2026, pukul 20.45 WIB.

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

Meskipun demikian perlindungan secara represif pun masi terdapat kekuarangan yaitu proses birokrasi pengadilan yang lama, biaya eksekusi yang tinggi, serta dimungkinkan perlawanan fisik dilapangan oleh masa yang dibawa oleh debitor

Jika dikaitkan dengan asas perlindungan hukum, posisi pembeli lelang beriktikad baik seharusnya berada pada posisi yang tidak dapat diganggu gugat. Apabila setelah lelang pihak ketiga atau debitor melakukan gugatan terhadap keabsahan proses lelang, maka gugatan tersebut tidak bisa serta merta menangguhkan hak pembeli lelang untuk menguasai objek lelang.[14] Karena risalah lelang yang bersifat otentik dan final, maka apabila pengadilan memenangkan gugatan debitor di kemudian hari atas dasar kesalahan administrasi perbankan (kreditor), maka bentuk ganti rugi terhadap pembeli lelang ialah uang (ganti rugi secara materiil) yang dibebankan kepada kreditor atau pemohon lelang, bukan dengan membatalkan status kepemilikan pembeli lelang yang sah.[15]. Secara tegas Pasal 200 ayat (11) HIR diatas menyebutkan bahwa jika orang yang barangnya dijual (tereksekusi) enggan meninggalkan barang tidak bergerak tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan surat perintah kepada juru sita agar pembeli lelang dibantuk dengan alat kekuasaan umum (kepolisian) untuk mengosongkan objek tersebut.[16]

Pasal 200 ayat (11) HIR menegaskan bahwa jika orang yang barangnya dijual (tereksekusi) enggan meninggalkan barang tidak bergerak tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah kepada juru sita agar pembeli lelang dibantu dengan alat kekuasaan umum (kepolisian) untuk mengosongkannya. [17] Ketentuan ini merupakan jaminan utama perlindungan hukum represif demi terwujudnya kepastian pemenuhan hak bagi pembeli lelang.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat ditarik 2 (dua) simpulan pokok sebagai berikut.

1. kepastian hukum peralihan hak pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan secara yuridis telah dijamin kuat melalui kedudukan Risalah Lelang sebagai akta autentik berdasarkan Pasal 35 *Vendu Reglement*, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sejak ditandatanganinya, sekaligus berfungsi sebagai *legal titulus* pengganti Akta Jual Beli untuk keperluan balik nama di Kantor Pertanahan tanpa memerlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun dalam tataran empiris, terdapat kesenjangan nyata antara kepastian hukum formal dengan pemenuhan hak fisik, mengingat resistensi debitor tereksekusi yang menolak mengosongkan objek lelang kerap tidak direspons secara tegas oleh aparat penegak hukum, sehingga hak kebendaan (*zakelijk recht*) pembeli lelang yang secara hukum telah lahir tidak dapat dinikmati secara efektif.
2. perlindungan hukum terhadap pembeli lelang beriktikad baik diwujudkan dalam dua bentuk. Secara preventif melalui validasi dokumen dan pengumuman lelang oleh KPKNL guna menjamin publisitas dan transparansi. Secara represif melalui hak eksekusi pengosongan langsung berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR tanpa perlu mengajukan gugatan baru, yang diperkuat oleh SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang menegaskan bahwa status kepemilikan pembeli lelang beriktikad baik bersifat final

[14] Tifani Rini, *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Hak Tanggungan*, (Tesis: Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, 2025), hlm. 94.

[15] Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 210.

[16] Pasal 200 ayat (11) Herziene Inlandsch Reglement (HIR).

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

dan tidak dapat dibatalkan melalui gugatan pihak ketiga — dengan konsekuensi bahwa apabila terdapat cacat administratif dalam proses lelang, bentuk pemulihannya adalah ganti rugi materiil yang dibebankan kepada kreditor, bukan pembatalan hak pembeli lelang.

Demi efektivitas perlindungan hukum ke depan, diperlukan ketegasan institusi peradilan dalam menolak gugatan yang diajukan semata-mata untuk mengulur pengosongan objek, serta standardisasi mekanisme eksekusi pengosongan agar kepastian hukum tidak berhenti pada tataran normatif semata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018).

Adjie, Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang*, (Bandung: Mandar Maju, 2019).

Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 2007).

Usman, Rachmadi, *Hukum Perlelangan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014).

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015).

Harahap, Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

Tesis

Rini, Tifani, *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Hak Tanggungan*, (Tesis: Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, 2025).

Jurnal

Nugrohandini, D., "Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Buletin Hukum dan Keadilan FH Unpad*, Vol. 5, No. 1 (2021).

Sukmaya, Mohammad, "Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Hal Eksekusi Terhalang," *Maranatha Journal of Law*, Vol. 4, No. 2 (2021).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Melekat Diatasnya.

Herziene Inlandsch Reglement.

Vendu Reglement (Ordonansi tanggal 28 Februari 1908 LN. 1908 No. 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Data Elektronik

Al Hakim, Nor Fuad, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan*, terdapat dalam https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html.