

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK LELANG YANG TIDAK DAPAT DINIKMATI

Hafiz Nur Ekwanto¹ , Maryano² , Putra Hutomo³

^{1,2,3}Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Jayabaya

Email: 2023010261005@pascajayabaya.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :10-07-2025

Revised :25-07-2025

Accepted :01-08-2025

Keywords: Auction
Winner, Land, Auction
Object

DOI: <https://doi.org/10.62335>

ABSTRACT

One of the most difficult execution processes for those seeking justice is the execution process based on the Deed of Assignment of Mortgage Rights. Obstacles that arise include when the auction buyer attempts to execute the mortgage but discovers that the mortgaged object has been leased by another party, the collateral object is in dispute with another party, or the object has been sold or transferred without the creditor's knowledge. The research questions are: How is the legal protection afforded to the auction winner for an object that cannot be enjoyed? And what are the legal consequences for the auction winner who cannot enjoy the land as the auction object? This research uses the Legal Protection Theory, which provides protection for human rights harmed by others, and this protection is provided by law. The Legal Consequence Theory, which explains the emergence of rights and obligations arising from legal relationships, whether due to legal acts such as agreements or legal events such as birth or death. The type of research used by the author in this thesis is normative juridical legal research. Research that uses entirely secondary data can be abandoned in developing a tentative theoretical framework, but developing a conceptual framework is absolutely necessary. Therefore, in developing a conceptual framework, formulations contained in statutory regulations are necessary. The theory of protection emphasizes the importance of preventive and repressive

legal protection for every legal subject, including auction winners who obtain their rights through a legitimate auction process. However, its implementation in practice still shows inequality. There is still a need to improve the understanding of the community and banking parties regarding their rights and obligations in the implementation of auctions, including the importance of the principle of prudence as tested first in court so that there is legal certainty if the auction winner's application is granted, it will be ne bis in idem if it is sued again, at the time before carrying out the execution so that the legal consequences that arise can run according to the objectives of the law.

ABSTRAK

Salah satu proses eksekusi yang sulit dijalankan oleh para pihak pencari keadilan adalah Proses Eksekusi Atas kekuatan Akta Pemasangan Hak Atas Tanggungan. Hambatan yang terjadi antara lain adalah ketika pembeli lelang akan melaksanakan eksekusi namun ternyata objek Eksekusi Hak Tanggungan disewakan oleh orang lain, Objek yang dijadikan jaminan ternyata dalam sengketa dengan pihak lain, Objek telah dijual atau dialihkan tanpa sepengetahuan kreditur. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum pemenang lelang atas objek lelang yang tidak dapat dinikmati? dan bagaimana akibat hukum bagi pemenang lelang yang tidak dapat menikmati tanah sebagai objek lelang? Penelitian ini menggunakan Teori Perlindungan Hukum yaitu memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum dan Teori Akibat Hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum, baik karena perbuatan hukum seperti perjanjian, maupun karena peristiwa hukum seperti kelahiran atau kematian. Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yang sepenuhnya menggunakan data sekunder, penyusunan kerangka teoretis yang bersifat tentatif dapat ditinggalkan, akan tetapi penyusunan kerangka konseptual mutlak diperlukan. Maka, dalam menyusun kerangka konseptual diperlukan perumusan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan Teori perlindungan menekankan pentingnya perlindungan hukum preventif dan represif bagi setiap subjek hukum, termasuk pemenang lelang yang memperoleh haknya melalui proses lelang yang sah. Namun, implementasinya dalam praktik masih menunjukkan ketimpangan masih diperlukan peningkatan pemahaman masyarakat dan pihak perbankan tentang hak dan kewajibannya dalam pelaksanaan lelang, termasuk pentingnya asas kehati-hatian seperti di uji dulu dalam persidangan

sehingga ada kepastian hukum apabila pemenang lelang permohonannya dikabulkan akan nebis in idem jika di gugat gugat kembali, pada saat sebelum melakukan eksekusi agar akibat hukum yang timbul dapat berjalan sesuai tujuan hukum.

PENDAHULUAN

Penyelesaian perkara perdata di pengadilan memerlukan tenaga, biaya, dan waktu yang tidak sedikit. Waktu yang ditempuh bisa berbulan-bulan hingga sampai tahunan, terlebih jika para pihak menempuh semua upaya hukum yang tersedia, baik di tingkat banding, kasasi maupun peninjauan kembali. Namun, setelah menempuh berbagai upaya hukum dan mendapat hasil putusan, pihak yang dimenangkan belum tentu segera mendapatkan haknya. Hak baru dapat diperoleh setelah dilakukan eksekusi atau pelaksanaan putusan pengadilan. Dengan kata lain, eksekusi dilakukan agar dapat mempunyai arti bagi keadilan. Bisa dibayangkan bahwa jika eksekusi sulit dijalankan, maka keadilan pun terganggu penegakannya. Oleh karena itu, pada putusan hakim terdapat kepala putusan yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".¹

Salah satu proses eksekusi yang sulit dijalankan oleh para pihak pencari keadilan adalah Proses Eksekusi Atas kekuatan Akta Pemasangan Hak Atas Tanggungan - Grosse Akta Notaris - Pasal 224. Hambatan - hambatan yang terjadi antara lain adalah ketika pembeli lelang akan melaksanakan eksekusi namun ternyata objek Eksekusi Hak Tanggungan disewakan oleh orang lain, Objek yang dijadikan jaminan ternyata dalam sengketa dengan pihak lain, Objek telah dijual atau dialihkan tanpa sepengetahuan kreditur. Selain itu juga Debitur atau pihak ketiga bisa mengajukan gugatan perlawanan (verzet) terhadap eksekusi yang dilakukan oleh kreditur. serta dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak ada satu pasal pun yang mengatur tentang pengosongan terhadap rumah yang dibeli karena pelelangan.²

Sering terjadi pemenang lelang tidak dapat menikmati objek lelang sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Misalnya dalam :

1. Perkara No. 326/Pdt.Bth/2024/PN Jkt.Pst, Bank DBS Indonesia mengajukan bantahan terhadap penetapan sita jaminan atas tanah dan bangunan di Jalan Batu Tulis VI Jakarta Pusat.
2. Dalam Perkara No. 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, sengketa timbul mengenai Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah milik Pelawan yang telah menjadi milik pemenang lelang.
3. Sedangkan dalam Perkara No. 123/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, para debitur memohon agar diberi kesempatan menjual sendiri objek hak tanggungan untuk melunasi

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta. 1999 hlm. 183

² Herri Swantoro, *Dilema Eksekusi : Ketika Eksekusi Perdata Ada Di Simping Jalan Pembelajaran dari Pengadilan Negeri*, Rayyana Komunikasindo, Jakarta, 2019, hlm. 235

hutang, sambil mengajukan keberatan atas rencana lelang yang dilakukan kreditur.

Putusan di atas menunjukkan pemenang lelang tidak dapat menikmati objek lelang, sehingga praktik di lapangan tidak selalu sesuai aturan. Masih ada ketidakseragaman pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri, khususnya dalam eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi atas hak tanggungan pada dasarnya dilakukan melalui pelelangan umum dengan terlebih dahulu memberikan peringatan kepada debitur agar melunasi utangnya. Dalam hal ini, pelaksanaan lelang harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku agar memberikan perlindungan hukum terhadap semua pihak, termasuk pembeli lelang.³

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yang sepenuhnya menggunakan data sekunder, penyusunan kerangka teoretis yang bersifat tentatif dapat ditinggalkan, akan tetapi penyusunan kerangka konsepsional mutlak diperlukan. Maka, dalam menyusun kerangka konsepsional diperlukan perumusan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Atas Tanah Sebagai Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dinikmati.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah hak tanggungan menjadi isu penting dalam praktik hukum perdata, terutama ketika hak yang diperoleh secara sah melalui prosedur lelang ternyata tidak dapat dinikmati karena hambatan di lapangan, seperti pendudukan pihak ketiga atau gugatan hukum yang muncul pasca-lelang. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap hak kebendaan tidak cukup hanya secara administratif, tetapi harus menyentuh aspek faktual dan substantif juga⁴.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), pemenang lelang memperoleh hak atas objek jaminan melalui mekanisme parate eksekusi sebagaimana dimuat dalam Pasal 6 UUHT. Dalam konteks ini, sertifikat hak tanggungan dengan irah-irah eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" memberikan kekuatan untuk langsung dilakukan lelang tanpa perlu fiat pengadilan⁵.

Namun demikian, tidak jarang pemenang lelang tidak bisa menguasai fisik objek karena keberadaan pihak ketiga yang menduduki tanah tersebut atau adanya keberatan

³ J. Satrio, *Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 239.

⁴ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2.

⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

hukum seperti derden verzet dan verzet. Ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan memperlemah prinsip dasar hak kebendaan sebagai hak mutlak yang seharusnya dapat dipertahankan dari siapapun⁶.

Dalam teori perlindungan hukum yang dikemukakan Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum mencakup dua bentuk: preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui prosedur lelang yang sah dan transparan, sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui lembaga peradilan untuk menyelesaikan sengketa dan melindungi hak yang dirugikan⁷.

Dalam perkara Nomor 326/Pdt.Bth/2024/PN Jkt.Pst, Bank DBS selaku pemegang hak tanggungan menggugat penetapan sita jaminan atas objek tanah karena dinilai melanggar prinsip prioritas pemegang hak tanggungan. Majelis hakim menyatakan bahwa penetapan sita tersebut tidak sah karena bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung⁸.

Kasus lainnya, Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, menunjukkan upaya debitur untuk membatalkan lelang yang dilakukan oleh Bank Mandiri melalui KPKNL. Meskipun debitur mengklaim tidak pernah melakukan wanprestasi, bukti menunjukkan adanya tunggakan sejak 2016. Majelis hakim menegaskan bahwa parate eksekusi tidak memerlukan fiat pengadilan dan menolak permohonan pembatalan lelang⁹.

Sementara dalam perkara Nomor 123/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, hakim memberikan perlindungan hukum kepada debitur karena dinilai beritikad baik dan terdampak pandemi serta musibah meninggalnya debitur utama. Hakim menyatakan bahwa tindakan kreditur yang tetap melakukan lelang tanpa mempertimbangkan permohonan debitur untuk menjual sendiri objek jaminan adalah perbuatan melawan hukum¹⁰.

Putusan-putusan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya berorientasi pada prosedur, tetapi juga mempertimbangkan kepatutan, itikad baik, dan kondisi sosial pihak-pihak yang bersengketa. Hal ini sejalan dengan pandangan Satjipto Rahardjo yang menempatkan hukum sebagai sarana untuk mencapai keadilan substantif, bukan sekadar formalitas¹¹.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang juga mencakup hak untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan jika objek lelang masih dikuasai pihak lain. Proses ini dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh jurusita, bahkan dapat melibatkan aparat kepolisian jika dibutuhkan¹².

Mekanisme aanmaning yang diatur dalam Pasal 196 HIR dan Pasal 208 RBg

⁶ J Satrio, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 103.

⁷ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum*, hlm. 4.

⁸ Putusan PN Jkt.Pst Nomor 326/Pdt.Bth/2024.

⁹ Putusan PN Jkt.Pst Nomor 123/Pdt.G/2023.

¹⁰ Putusan PN Jkt.Pst Nomor 738/Pdt.G/2023.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 85.

¹² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 158.

menjadi langkah awal sebelum dilakukan eksekusi. Aanmaning berfungsi memberi kesempatan terakhir kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan secara sukarela dan mencerminkan perlindungan terhadap hak asasi manusia dalam proses perdata¹³.

Setelah aanmaning, apabila pihak termohon tidak melaksanakan putusan, maka pengadilan dapat menetapkan sita eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR. Sita eksekusi ini bersifat represif dan bertujuan untuk melaksanakan isi putusan atau akta berkekuatan eksekutorial, termasuk sertifikat hak tanggungan¹⁴.

Dalam pelaksanaannya, sita eksekusi harus dicatat dalam berita acara resmi dan dilaporkan ke Kantor Pertanahan apabila objek berupa tanah. Tujuan pencatatan ini adalah untuk mencegah pengalihan hak oleh pihak yang kalah dan memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang dari klaim pihak ketiga yang beritikad tidak baik¹⁵.

Eksekusi riil atau pengosongan sebagai tahapan akhir dari pelaksanaan lelang merupakan bentuk konkret perlindungan hukum. Dasar hukumnya tertuang dalam Pasal 200 HIR dan Pasal 218 RBg. Eksekusi ini memberikan jaminan bahwa hak yang dimenangkan melalui proses lelang dapat benar-benar dinikmati oleh pemenang lelang secara fisik¹⁶.

Namun, pelaksanaan eksekusi sering menemui hambatan berupa keberatan pihak yang kalah, permohonan PK, hingga gugatan dari pihak ketiga. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi riil harus dilakukan secara hati-hati dan sesuai prosedur hukum agar tidak menimbulkan konflik atau pelanggaran HAM¹⁷.

Selain pendekatan represif, perlindungan hukum juga harus dimulai sejak awal proses lelang melalui verifikasi status tanah yang akan dilelang. Ali Boedi Santoso menekankan pentingnya Kantor Lelang dan pemegang hak tanggungan untuk memastikan tidak ada sengketa atas objek sebelum pelaksanaan lelang dilakukan¹⁸.

Perlindungan administratif juga memegang peranan penting. KPKNL dan Kantor Pertanahan wajib memastikan bahwa semua prosedur pengalihan hak pasca-lelang dilakukan secara cepat dan tepat. Kesalahan administratif dapat menyebabkan kerugian besar bagi pemenang lelang dan menimbulkan ketidakpercayaan terhadap sistem lelang¹⁹.

Risalah lelang yang dibuat secara sah merupakan bukti otentik (*acta publica probant sese ipsa*) bahwa telah terjadi peralihan hak. Namun risalah tersebut tidak menjamin penguasaan fisik. Oleh karena itu, perlindungan faktual melalui bantuan pengadilan

¹³ HIR Pasal 196 dan RBg Pasal 208.

¹⁴ HIR Pasal 197 dan RBg Pasal 209.

¹⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan*, hlm. 161.

¹⁶ HIR Pasal 200 dan RBg Pasal 218.

¹⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Lelang Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm. 245.

¹⁸ Ali Boedi Santoso, *Lelang dalam Perspektif Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2009, hlm. 76.

¹⁹ *Ibid.*

menjadi esensial bagi pemenang lelang²⁰.

Ketika perlindungan hukum terhadap pemenang lelang terwujud secara yuridis, administratif, dan faktual, maka kepastian hukum dapat dicapai. Hal ini sangat penting untuk menjaga kredibilitas lelang sebagai instrumen eksekusi hak tanggungan dan sebagai pilar kepercayaan dalam sistem perbankan nasional²¹.

Penerapan prinsip keadilan substantif dan asas kepastian hukum harus berjalan seiring. Pengadilan memiliki kewajiban untuk menegakkan hak pemenang lelang secara tegas dan adil, tetapi juga membuka ruang bagi pihak lain untuk membuktikan haknya tanpa merugikan pihak yang sudah bertindak sesuai hukum²².

Dengan memperhatikan kompleksitas perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, dapat disimpulkan bahwa keberhasilan lelang bukan hanya pada administrasi risalah dan sertifikat, melainkan juga pada realisasi penguasaan fisik objek lelang. Oleh karena itu, pendekatan hukum yang komprehensif sangat diperlukan²³.

Akibat Hukum Pemenang Lelang Atas Tanah Sebagai Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dinikmati.

Pemenang lelang atas tanah memperoleh status sebagai pemilik sah melalui mekanisme eksekusi yang diatur oleh undang-undang. Namun, dalam praktiknya sering kali muncul hambatan faktual yang membuat objek lelang tidak dapat dikuasai secara fisik. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar tentang efektivitas hukum dan kepastian hak atas hasil lelang, yang seharusnya menjamin manfaat atas kepemilikan tersebut secara nyata²⁴.

Menurut teori akibat hukum dari Subekti, setiap hubungan hukum melahirkan konsekuensi hukum yang konkret—baik berupa lahirnya, berubahnya, maupun hapusnya hak atau kewajiban. Ketika pemenang lelang tidak dapat menikmati tanah yang dilelang, maka terjadi ketimpangan antara hak formil dan manfaat riil. Hak milik memang telah diperoleh, tetapi penguasaan fisik tidak terjadi, sehingga efektivitas hukum pun tercederai²⁵.

Kerugian materiil menjadi akibat hukum pertama yang dialami pemenang lelang. Tidak dapat dimanfaatkannya objek lelang untuk usaha atau investasi menyebabkan kerugian ekonomi nyata. Tanah tidak bisa disewakan, dibangun, atau bahkan dijual kembali karena statusnya terganggu oleh konflik atau penguasaan pihak ketiga²⁶.

Kerugian immateriil pun muncul seiring tekanan psikologis dan kerugian waktu yang dialami pemenang lelang. Proses hukum yang panjang, ketidakpastian penguasaan objek, dan hambatan dari pihak-pihak yang kalah atau pihak ketiga memperburuk

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

²² Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, hlm. 89.

²³ Philipus M Hadjon, Perlindungan Hukum, hlm. 10.

²⁴ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta, 2009, hlm 143.

²⁵ *Ibid.*, hlm 145.

²⁶ Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 632.

kondisi mental dan produktivitas pemenang lelang²⁷.

Status tanah yang tidak bebas dari sengketa juga menyebabkan objek lelang menjadi tidak menarik bagi calon pembeli lain. Hal ini berdampak pada turunnya nilai pasar dan memperbesar kerugian pemenang. Investasi pun menjadi tidak optimal meskipun telah dilakukan melalui mekanisme lelang resmi²⁸.

Dalam banyak kasus, pemenang lelang akhirnya harus menempuh upaya hukum tambahan seperti permohonan pengosongan atau gugatan perbuatan melawan hukum. Proses ini menyita waktu, energi, dan biaya yang tidak kecil. Hal ini bertentangan dengan prinsip eksekusi yang seharusnya cepat, sederhana, dan berbiaya ringan²⁹.

Permasalahan hukum ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang belum optimal. Pengakuan formal sebagai pemilik melalui risalah lelang belum diikuti oleh perlindungan nyata terhadap hak penguasaan fisik objek lelang. Negara semestinya tidak hanya menjamin prosedur lelang, tetapi juga menjamin hasilnya dapat dinikmati secara riil³⁰.

Debitur atau pihak ketiga seringkali menjadi sumber konflik. Meskipun telah kalah dalam pengadilan, banyak debitur tetap menguasai tanah secara fisik dan menolak untuk menyerahkan objek. Hal ini seringkali menimbulkan perlawanan hukum maupun fisik, yang memperpanjang proses eksekusi³¹.

Gugatan bantahan atau *derden verzet* merupakan instrumen hukum yang sering digunakan oleh pihak ketiga. Gugatan ini menjadi hambatan besar dalam pelaksanaan eksekusi. Padahal, tidak semua gugatan didasari kepentingan hukum yang sah, dan seringkali justru digunakan sebagai strategi untuk menunda atau menggagalkan eksekusi³².

Dasar hukum *derden verzet* diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR, Pasal 378 RBg, dan Pasal 208 HIR. Ketentuan ini memberi ruang bagi pihak ketiga untuk melindungi hak miliknya jika merasa dirugikan oleh sita eksekusi. Namun, dalam praktik, celah ini sering dimanfaatkan untuk mengganggu proses hukum yang sah³³.

Jika gugatan bantahan dikabulkan, maka objek yang disengketakan harus dikeluarkan dari sita eksekusi. Namun, jika gugatan tidak dapat diterima atau ditolak, maka eksekusi dapat tetap dilanjutkan. Artinya, putusan pengadilan harus mampu menyeimbangkan perlindungan hak pihak ketiga dengan kepastian hukum eksekusi³⁴.

Putusan pengadilan yang gagal dieksekusi menurunkan wibawa lembaga peradilan. Masyarakat menilai bahwa sistem hukum hanya kuat di atas kertas, tetapi lemah dalam pelaksanaan. Ini berbahaya karena dapat memicu ketidakpercayaan publik

²⁷ *Ibid*, hlm 634.

²⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1995, hlm 67.

²⁹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, hlm 630.

³⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm 148.

³¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011, hlm 234.

³² *Ibid*, hlm 235.

³³ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 122.

³⁴ *Ibid*, hlm 125.

terhadap sistem hukum secara menyeluruh³⁵.

Dalam konteks hak tanggungan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjamin hak pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi objek jaminan jika debitur wanprestasi. Lelang merupakan wujud dari hak eksekusi tersebut. Ketika hasil lelang tidak dapat dinikmati oleh pemenang, maka kepercayaan terhadap mekanisme jaminan kebendaan ikut tergerus³⁶.

Dalam Kasus No. 326/Pdt.Bth/2024/PN Jkt.Pst, pelaksanaan sita jaminan di atas objek yang telah dibebani hak tanggungan dinilai bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung. Akibat hukumnya adalah batalnya sita tersebut demi menjaga hak preferen pemegang hak tanggungan. Ini menunjukkan bahwa akibat hukum yang timbul dari hak tanggungan harus dihormati secara penuh³⁷.

Pada Kasus No. 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, Bank Mandiri sebagai pemegang hak tanggungan menjalankan parate eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT. Pengadilan menolak bantahan dari pelawan karena tidak berhasil membuktikan dirinya sebagai pihak yang dirugikan. Ini menunjukkan perlunya kehati-hatian dalam menyikapi klaim pihak ketiga dalam proses lelang³⁸.

Kasus No. 123/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst memperlihatkan dimensi lain dari akibat hukum. Meskipun debitur telah meninggal dan terjadi force majeure, para ahli waris tetap memiliki tanggung jawab hukum. Hak kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan tetap berlaku, kecuali jika ada itikad baik dari pihak ahli waris yang dibuktikan secara konkret³⁹.

Menurut teori akibat hukum dari Subekti, suatu perbuatan hukum, seperti pemberian hak tanggungan atau pembuatan perjanjian kredit, selalu menimbulkan rangkaian konsekuensi hukum. Jika terjadi pelanggaran terhadap hak dan kewajiban, maka akibat hukum berupa hak eksekusi atau sanksi juga harus ditegakkan demi menjaga keseimbangan hukum⁴⁰.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang bukan hanya menyangkut hak atas objek, tetapi juga berkaitan dengan keadilan substantif. Negara berkewajiban menjamin bahwa setiap putusan pengadilan dan hasil lelang dapat direalisasikan. Kegagalan eksekusi bukan hanya merugikan pemenang, tetapi juga merusak fondasi sistem hukum itu sendiri⁴¹.

Kegagalan lembaga peradilan dalam menjalankan eksekusi mencerminkan lemahnya daya paksa hukum. Hal ini dapat mendorong masyarakat untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur non-hukum, termasuk kekerasan atau main hakim

³⁵ Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hlm 645.

³⁶ Lilik Mulyadi, Hukum Jaminan Kebendaan, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm 204.

³⁷ Putusan PN Jkt.Pst No. 326/Pdt.Bth/2024/PN Jkt.Pst.

³⁸ Putusan PN Jkt.Pst No. 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

³⁹ Putusan PN Jkt.Pst No. 123/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

⁴⁰ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, hlm 152.

⁴¹ Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hlm 650.

sendiri. Oleh karena itu, efektivitas eksekusi adalah indikator penting dari berfungsinya sistem hukum yang adil⁴².

Akhirnya, perlu reformasi dalam sistem eksekusi perdata, termasuk memperkuat koordinasi antara pengadilan, kantor lelang, dan aparat penegak hukum. Tujuannya adalah agar setiap pemenang lelang dapat segera menikmati haknya, dan sistem lelang benar-benar menjadi sarana penegakan hukum yang efektif dan berkeadilan⁴³.

KESIMPULAN

Dalam sistem hukum di Indonesia, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah hak tanggungan belum diatur secara konkret dan komprehensif. Teori perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon menekankan pentingnya perlindungan hukum preventif dan represif bagi setiap subjek hukum, termasuk pemenang lelang yang memperoleh haknya melalui proses lelang yang sah. Namun, implementasinya dalam praktik masih menunjukkan ketimpangan. Hal tersebut tercermin dari kasus-kasus yang dianalisis, di mana bank atau kreditor sebagai pemegang hak tanggungan mendapatkan perlindungan hukum yang kuat, baik melalui ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang memberikan hak parate eksekusi, maupun melalui dukungan prosedural yang jelas dan tegas. Sebaliknya, perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang notabene adalah pihak ketiga beritikad baik sering kali lemah dan bersifat reaktif, hanya muncul setelah terjadi sengketa atau gugatan. Kasus Nomor 326/Pdt.Bth/2024/PN Jkt.Pst menunjukkan bagaimana sita jaminan dapat dijatuhkan atas objek yang sudah menjadi hak pemenang lelang, padahal hal tersebut seharusnya bertentangan dengan asas kepastian hukum. Kasus Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst menegaskan dominasi perlindungan terhadap kreditor pemegang hak tanggungan yang dapat melakukan lelang tanpa fiat pengadilan, sementara pemenang lelang tetap harus menunggu proses hukum yang panjang jika terjadi perlawanan. Sedangkan kasus Nomor 123/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst memperlihatkan celah dalam penerapan asas kepatutan dan keadilan ketika debitur yang beritikad baik meminta waktu untuk menjual sendiri asetnya, namun lelang tetap dilakukan.

Dalam praktik hukum di Indonesia, teori akibat hukum penting untuk menjelaskan dampak yuridis dari suatu tindakan atau peristiwa, termasuk lelang eksekusi atas objek hak tanggungan. Namun, penerapannya untuk melindungi pemenang lelang tanah masih lemah. Tidak adanya perlindungan hukum yang jelas membuat pemenang lelang justru menghadapi masalah baru. Membeli objek lelang tidak selalu berarti langsung bisa menikmati hak atasnya, tapi seringkali justru menimbulkan risiko digugat oleh pemilik lama atau pihak ketiga yang mengaku punya kepentingan. Seperti terlihat dalam kasus-kasus yang dianalisis, meskipun lelang sudah final dan sah, pemenang tetap bisa digugat hingga tingkat banding, kasasi, bahkan peninjauan kembali. Hal ini menimbulkan

⁴² Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Masyarakat*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm 209.

⁴³ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Eksekusi Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm 188.

ketidakpastian hukum, menurunkan nilai objek lelang, dan merugikan pemenang yang sebenarnya bertindak sebagai pihak ketiga beritikad baik. Teori akibat hukum sendiri menegaskan setiap tindakan hukum membawa konsekuensi yang harus dipertimbangkan. Namun, karena perlindungan hukum bagi pemenang lelang masih lemah, yang muncul justru akibat hukum negatif, yaitu risiko gugatan yang terus-menerus. Padahal, akibat hukum seharusnya memberikan kepastian dan perlindungan hak, bukan menambah beban bagi pihak yang seharusnya dilindungi.

SARAN

Hendaknya sistem hukum kita tidak hanya melindungi kreditor (bank), tetapi juga pemenang lelang sebagai pihak ketiga yang beritikad baik. Ketidakseimbangan ini membuat pemenang lelang sering menghadapi ketidakpastian hukum, seperti gugatan, sita jaminan, atau masalah administratif. Oleh karena itu, perlu ada pembaruan aturan dan penerapan teori perlindungan hukum yang lebih kuat agar pemenang lelang juga mendapat perlindungan yang nyata dan adil. Perlindungan ini harus meliputi aspek hukum, administratif, dan fakta di lapangan agar tujuan hukum berupa keadilan, kepastian, dan kemanfaatan dapat tercapai bagi semua pihak beritikad baik.

Hendaknya Perlindungan hukum yang nyata dan efektif bagi pemenang lelang sangat penting agar hasil lelang benar-benar memberi kepastian dan melindungi hak pihak yang beritikad baik. Tanpa pembenahan, membeli objek lelang bisa selalu membawa masalah hukum baru bagi pemenangnya. Pemerintah dan pembuat kebijakan perlu segera membuat aturan yang lebih jelas untuk melindungi pemenang lelang atas objek hak tanggungan, supaya akibat hukum dari lelang benar-benar adil dan pasti. Peraturan tentang pelaksanaan lelang, khususnya eksekusi hak tanggungan, juga perlu direvisi agar proses lelang tidak mudah diganggu oleh gugatan pihak ketiga atau debitur yang sudah wanprestasi. Pengadilan dan KPKNL harus memperkuat pengawasan dan konsistensi dalam prosedur lelang, serta memastikan objek lelang bebas dari sengketa. Selain itu, penting juga meningkatkan pemahaman masyarakat dan perbankan soal hak dan kewajiban mereka dalam lelang, termasuk kehati-hatian untuk diuji dulu di pengadilan agar jika permohonan pemenang lelang dikabulkan, tidak bisa digugat lagi (*nebis in idem*). Dengan begitu, akibat hukum dari lelang dapat berjalan sesuai tujuan hukum yaitu keadilan dan kepastian.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Lelang Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Ali Boedi Santoso, *Lelang dalam Perspektif Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2009.
- Herri Swantoro, *Dilema Eksekusi : Ketika Eksekusi Perdata Ada Di Simpang Jalan Pembelajaran dari Pengadilan Negeri*, Rayyana Komunikasindo, Jakarta, 2019.
- J Satrio, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

- Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Eksekusi Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Lilik Mulyadi, *Hukum Jaminan Kebendaan*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1995.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2005.
- Salim HS dan Elies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta, 2009.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta. 1999.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Masyarakat*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Perundangan :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan),

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 Tahun 2023 tentang Tata Cara Permohonan Eksekusi Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan;

Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 3/SE/IV/2015 tentang Tentang prosedur pencoretan hak tanggungan setelah objek jaminan dilelang dan dialihkan kepada pemenang lelang.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 tentang perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Nomor 2/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Yurisprudensi :

Putusan PN Jkt.Pst No. 326/Pdt.Bth/2024/PN Jkt.Pst.

Putusan PN Jkt.Pst No. 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

Putusan PN Jkt.Pst No. 123/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.