



Strategi Penyelesaian Upaya Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Menghadapi Hambatan Penguasaan Objek Lelang: Analisis terhadap Peraturan Perundang-Undangan

Ummi Maskanah¹, Meyzar Ahmad²

¹Magister Pascasarjana Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia, ummi.maskanah@unpas.ac.id.

²Magister Pascasarjana Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia, meyzar.ahmad@kemenkeu.go.id.

Corresponding Author: meyzar.ahmad@kemenkeu.go.id¹

Abstract: Auction winners seeking mortgage rights execution often face practical obstacles, such as objections from property owners or lawsuits filed by third parties. This presents a serious challenge to law enforcement. This situation creates legal uncertainty and hinders the realization of ownership rights for auctioned property winners who have demonstrated good faith by complying with state-established procedures.

The method used in this study is descriptive-analytical, with a normative legal approach. The research phase includes library research to obtain secondary data and field research to obtain primary data. Data collection techniques include both library research and field studies. The data obtained are then analyzed using qualitative legal methods.

The results of this study indicate that positive legal provisions in Indonesia are not yet optimal in practice in ensuring legal certainty. For auction winners who have legally won an auction property but encounter obstacles in acquiring ownership, a series of preventive and repressive legal measures can be taken. These efforts include non-litigation resolution (through negotiation and mediation) as well as formal litigation efforts, namely: submitting an application for eviction to the court, submitting a lawsuit for unlawful acts (PMH), and/or pursuing criminal charges based on unlawful acts.

Keyword: Settlement Strategy, Legal Efforts, Auction for Execution of Mortgage Rights

Abstrak: Pemenang lelang eksekusi hak tanggungan sering menghadapi kendala praktis, misalnya yang disebabkan oleh keberatan dari penghuni objek atau gugatan yang diajukan pihak ketiga, sehingga hal ini menjadi tantangan serius dalam penegakan hukum. Kondisi ini mengakibatkan ketidakpastian hukum dan menghambat realisasi hak penguasaan objek lelang bagi pemenang lelang yang telah menunjukkan itikad baik melalui kepatuhan pada prosedur yang telah ditetapkan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif-analitis, dengan pendekatan yuridis normatif. Tahapan penelitian meliputi penelitian kepustakaan untuk memperoleh data-data yang sifatnya sekunder serta penelitian lapangan untuk memperoleh data primer. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi

kepastiaan dan studi lapangan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, ketentuan hukum positif di Indonesia secara praktiknya belum optimal dalam menjamin kepastian hukum. Terhadap pemenang lelang yang telah memenangkan objek lelang secara sah namun mengalami hambatan dalam penguasaan objek, terdapat serangkaian upaya hukum preventif dan represif yang dapat ditempuh. Upaya tersebut meliputi penyelesaian secara non-litigasi (melalui negosiasi dan mediasi) serta upaya litigasi formal, yaitu: pengajuan permohonan eksekusi pengosongan kepada pengadilan, pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), dan/atau penempuhan tuntutan pidana berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Keyword: Strategi Penyelesaian, Upaya Hukum, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu instrumen penting dalam penegakan hukum di bidang pembiayaan dan perbankan, melalui lelang eksekusi, kreditur pemegang hak tanggungan dapat memperoleh pelunasan piutangnya dengan menjual objek jaminan melalui mekanisme yang sah dan diatur oleh hukum, namun dalam praktiknya, tidak jarang ditemui permasalahan ketika pemenang lelang eksekusi tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya secara sah. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti keberatan dari penghuni objek, gugatan pihak ketiga, atau adanya cacat hukum dalam proses lelang. Permasalahan ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta menghambat realisasi hak pemenang lelang, yang seharusnya dilindungi oleh hukum. Padahal, pemenang lelang beritikad baik telah mengikuti proses sesuai prosedur yang ditetapkan oleh negara. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji strategi dalam upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang dalam rangka memperoleh haknya atas penguasaan objek lelang.

Strategi dalam penyelesaian proses lelang tentunya harus tetap memperhatikan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Keadilan dan kepastian hukum merupakan dua tujuan hukum yang sering kali tidak sejalan satu sama lain dan sulit dihindarkan dalam praktik hukum, suatu peraturan hukum yang lebih banyak memenuhi tuntutan kepastian hukum akan semakin besar pula kemungkinannya mendesak aspek keadilan, ketidaksejajaran antara keadilan dan kepastian hukum berdampak pada perlindungan hukum warga masyarakat, termasuk terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan (Burhan, 2019, p. 179).

Ketentuan terhadap Hak Tanggungan sendiri secara normatif diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Pasal 6 UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan prosedur teknis lelang termasuk hak dan kewajiban para pihak yang terlibat, sementara itu, dalam hal terdapat pihak ketiga yang menguasai objek secara tidak sah atau menolak menyerahkan objek, maka hal tersebut dapat dikaitkan dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Hukum Acara Perdata, termasuk kemungkinan pengajuan gugatan pengosongan atau permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan, atau mungkin pemenang lelang dapat menggunakan sarana lain selain yang diatur dalam hukum perdata yakni dapat juga mengajukan laporan ke pihak kepolisian atas dasar menguasai barang orang lain tanpa alas hak dan memiliki dasar hukum yang sah, sehingga dapat menjerat pihak ketiga tersebut dengan menggunakan Pasal 167 KUHPidana.

Upaya hukum bagi pemenang lelang diperlukan sebagai bentuk pengayoman terhadap hak asasi manusia yang merugikan orang lain sehingga perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar masyarakat dapat menikmati haknya yang diberikan oleh hukum, sebagaimana Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum. Hukum dapat difungsikan untuk membentuk suatu perlindungan yang memiliki sifat yang tidak hanya sekedar untuk memberikan wujud perlindungan yang sifatnya adaptif dan fleksibel, akan tetapi hukum mampu diwujudkan menjadi prediktif dan antisipatif dalam pembentukannya sendiri hukum dibentuk untuk mereka yang lemah secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh suatu keadilan sosial yang dicita-citakan (Satjipto, 2005, p. 53).

Temuan kasus-kasus dilapangan menunjukan adanya permasalahan mengenai: tidak dapat segera dan secara penuh menguasai objek lelang yang sah mereka menangkan; terdapat pihak yang menghuni, mengelola, atau menggugat objek lelang, sehingga menghalangi penguasaan oleh Pemenang Lelang; dan karena adanya hambatan, Pemenang Lelang dipaksa menempuh upaya penyelesaian atau upaya hukum untuk merealisasikan haknya.

Dalam perspektif perdata hal tersebut berkaitan dengan perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1365 itu apabila diuraikan terdiri dari pertama adanya suatu perbuatan melawan hukum, umumnya di terima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya. Kedua, perbuatan tersebut haruslah melawan hukum, yakni meliputi hal-hal dasar seperti perbuatan yang melanggar undang-undang, melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku dsb. Ketiga adanya kesalahan dari pihak pelaku, agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdata undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut, karena itu tanggung jawab (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata (Indah Sari, 2022, p. 65).

Sedangkan dalam perspektif hukum pidana juga mengenal istilah perbuatan melawan hukum. Bahasa Belanda mengenal istilah perbuatan hukum adalah *wederrechtelijk* apabila diartikan, *weder* berarti bertentangan, melawan, sedangkan *recht* berarti hukum. Jika melihat pada pasal-pasal dalam KUHP maka tercantum penggunaan kata melawan hukum untuk menunjukan sifat tidak sah suatu tindakan yang terdapat dalam Pasal 167 ayat (1), 168, 179, 180, 189, 190, 198, 253-257, 333 ayat (1), 334 ayat (1), 335 ayat (1) angka 1, 372, 429 ayat (1), 431, 433 angka 1, 448, 453-455, 472 dan 522 KUHP, sedangkan penggunaan kata *wederrechtelijke* untuk menunjukkan suatu maksud atau dapat dijumpai dalam Pasal 328, 339, 362, 368 ayat (1), 369 ayat (1), 378, 382, 390, 446, dan 467 KUHP (Presetyo, 2017, p. 53).

Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu mengenai teori perlindungan hukum. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial (Nuryanto, 2020). Selain menggunakan teori perlindungan hukum, diperlukan adanya teori keadilan untuk menjamin tegaknya hukum bagi para pemenang lelang tersebut. Menurut Teori Keadilan, keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat

sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut (M. Agus Santoso, 2014, p. 85). Penelitian ini juga menggunakan teori perlindungan hukum, menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Perlindungan hukum dijelaskan sebagai bentuk mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak, sehingga dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut (Satjipto, 2000).

Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis bermaksud untuk mengkaji Strategi Penyelesaian Upaya Hukum Pemenang Lelang Ekskusi Hak Tanggungan Dalam Menghadapi Hambatan Penguasaan Objek Lelang: Analisis Terhadap Peraturan Perundang-Undangan.

METODE

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah deskriptif-analitis. Deskriptif-analitis menurut Soerjono Soekanto dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu, hal ini bertujuan untuk mempertegas hipotesa, agar dapat memperluas teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru (Sukanto et al., 2015). Spesifikasi ini pun dirasa tepat untuk digunakan karena para peneliti menyajikan hakikat hubungan antara para peneliti dengan objek penelitian.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif, dilakukan dengan cara melakukan penelitian dari bahan kepustakaan atau data-data yang bersifat sekunder sebagai suatu dasar untuk dilakukannya penelitian dengan cara mengadakan suatu penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang memiliki kaitannya dengan proses penelitian. Sedangkan analisis yang digunakan dalam metode penelitian ini bersifat yuridis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Positif Indonesia tentang Hak Pemenang Lelang dalam Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan Objek Lelang

Ketentuan hukum positif di Indonesia pada dasarnya telah memberikan dasar yang jelas bagi pemenang lelang sebagai pihak yang sah untuk memperoleh hak atas objek lelang. Regulasi utama yang mengatur pelaksanaan lelang negara adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan ini menjadi dasar normatif yang secara eksplisit menjelaskan tentang mekanisme lelang, kewenangan pejabat lelang, serta penetapan dan hak-hak pemenang lelang. Menurut Pasal 1 angka 58 PMK 122 tahun 2023, yang menyatakan bahwa pembeli Lelang adalah peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa hukum positif memberikan legitimasi kepada pejabat lelang untuk menetapkan pemenang berdasarkan penawaran tertinggi, sepanjang penawaran tersebut memenuhi syarat keabsahan formal dan substansial. Artinya, proses lelang harus dijalankan secara transparan, adil, dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, guna menjaga integritas dan kepercayaan publik terhadap sistem lelang negara.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menegaskan dalam Pasal 6 bahwa apabila debitur 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. Atas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tersebut Pejabat Lelang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas peralihan objek lelang kepada pembeli lelang guna didaftarkan pemindahan haknya. Risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat¹. Risalah lelang memiliki salah satu ciri khusus yaitu dibuat oleh Pejabat Lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk membuat Risalah lelang pada akhir proses lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kekuatan pembuktiannya terdiri dari kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum positif Indonesia juga menegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya”, dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-hak nya harus dilindungi. Ukuran mengenai pembeli yang beritikad baik tidak diatur oleh perundang-undangan namun, dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 menyatakan bahwa pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Kemudian dalam pasal 200 HIR menegaskan bahwa apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dengan demikian maka ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang. Dalam hal adanya gugatan atas objek lelang, ketentuan Pasal 12 huruf l PMK 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual, maka penjual mempunyai tanggung jawab mutlak jika ada gugatan. Dengan demikian pemenang lelang dapat mengajukan tuntutan ganti-rugi kepada penjual akibat adanya gugatan yang timbul.

Kepastian hukum bagi pemenang lelang, khususnya dalam penerbitan grosse risalah lelang sebagai dasar pengosongan oleh Pengadilan Negeri. Grosse Risalah Lelang sebagai akta otentik memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, secara normatif pemenang lelang berhak atas penguasaan fisik maupun yuridis atas objek yang dimenangkannya.

Berbicara mengenai hukum positif maka akan berkaitan pula dengan perlindungan hukum, seperti yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum harus dapat melindungi hak-hak warga negara, terutama dalam kondisi ketika salah satu pihak berada dalam posisi yang lemah. Pemenang lelang, meskipun telah memperoleh haknya secara sah, sering kali mengalami kerugian akibat sengketa lanjutan atau penolakan pengosongan objek. Oleh karena itu, hukum harus mampu memberikan perlindungan yang prediktif dan antisipatif, tidak hanya menyelesaikan konflik setelah terjadi, tetapi juga mencegahnya melalui mekanisme dan prosedur hukum yang jelas dan mengikat. Pada dasarnya hukum positif di Indonesia telah membentuk kerangka yang cukup kokoh dalam menjamin hak-hak pemenang

¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pembuat Akta Tanah*, Phoenix PUBLISHER, Yogyakarta, 2019, hlm 172.

lelang eksekusi hak tanggungan. Namun, tantangan dalam implementasi di lapangan mengindikasikan perlunya penguatan mekanisme eksekusi, termasuk keterlibatan aktif pengadilan dalam memberikan pengosongan, serta peningkatan kepatuhan terhadap prosedur lelang yang sah. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang harus dipastikan tidak hanya di atas kertas, tetapi juga terwujud nyata dalam bentuk penguasaan fisik terhadap objek lelang yang sah dimenangkan, sebagai perwujudan dari keadilan dan kepastian hukum dalam negara hukum Indonesia.

Strategi Penyelesaian Upaya Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Menghadapi Hambatan Penguasaan Objek Lelang

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 pengadilan. Namun demikian, tidak jarang pemenang lelang tidak bisa menguasai fisik objek karena keberadaan pihak ketiga yang menduduki tanah tersebut atau adanya keberatan hukum seperti *derden verzet* dan *verzet*. Ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan memperlemah prinsip dasar hak kebendaan sebagai hak mutlak yang seharusnya dapat dipertahankan dari siapapun (Satrio, 1997, p. 103).

Upaya hukum merupakan salah satu instrumen fundamental dalam sistem peradilan, melalui upaya hukum pihak yang merasa dirugikan oleh suatu putusan pengadilan dapat meminta pemeriksaan ulang agar tercapai keadilan yang lebih substansial. Menurut Sudikno Mertokusumo, upaya hukum adalah “alat yang diberikan undang-undang kepada pihak-pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan pengadilan untuk meminta pemeriksaan kembali oleh pengadilan yang lebih tinggi atau lembaga yang ditentukan undang-undang” (Sudikno Mertokusumo, 1993, p. 145). Upaya hukum adalah tindakan yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum perdata untuk melawan putusan hakim dengan tujuan untuk mencegah dan atau memperbaiki kekeliruan dalam putusan hakim tersebut akibat adanya penemuan bukti-bukti atau fakta-fakta baru. Dalam Hukum Acara Perdata dikenal dua macam upaya hukum yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa (istimewa) (Aang & Ummi, 2020, p. 277). Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat 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 ringan (R.Subekti, 1995, p. 67).

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 riil. 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 eksekusi. 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 eksekusi. Namun, dalam praktik, celah ini sering dimanfaatkan untuk mengganggu proses hukum yang sah. Jika gugatan bantahan dikabulkan, maka objek yang disengketakan harus ditangguhkan dari eksekusi pengosongan. 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 eksekusi.

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 sendiri. 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 sendiri (Ekwanto, 2020, p. 15–18). Dalam praktik peneliti menemukan beberapa mekanisme penyelesaian antara lain, pertama upaya non-litigasi, yaitu melalui negosiasi dan mediasi secara kekeluargaan terhadap debitur atau pihak yang menguasai objek lelang dengan melibatkan aparat desa setempat. Upaya ini cukup efektif dalam hal terdapat kesamaan suku antara pembeli lelang dengan pihak yang menguasai objek lelang tersebut. Namun, mekanisme ini seringkali mendapatkan kebuntuan karena tidak adanya kepastian hukum bagi kedua pihak. Kedua yaitu upaya litigasi, yaitu pemenang lelang dapat mengajukan penerbitan *grosse risalah* lelang kepada KPKNL setempat, lalu mendaftarkan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah objek lelang berada. Dasar hukum permohonan ini adalah *grosse risalah* lelang sebagai akta otentik yang bersifat eksekutorial. Pengadilan kemudian dapat mengeluarkan penetapan eksekusi untuk memerintahkan juru sita melakukan pengosongan dengan bantuan aparat kepolisian. Upaya ini cukup efektif, namun memiliki kekurangan dari sisi biaya yang dikeluarkan pemenang lelang yang cukup tinggi dalam hal pengamanan saat melakukan pengosongan, adapun biaya pengosongan merujuk pada Instruksi Dirjen Badan Peradilan Umum Nomor 1 Tahun 2024 mengatur pengelolaan dan pencatatan keuangan biaya panjar eksekusi di lingkungan peradilan umum pada poin Ketujuh disampaikan bahwa biaya pengamanan, koordinasi, pembongkaran, sewa gudang, pengangkutan, biaya ukur, biaya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), biaya appraisal, biaya lelang dan biaya lain dibayarkan langsung oleh pemohon kepada pihak terkait. Sehingga biaya – biaya yang dibayarkan langsung oleh pemohon kepada pihak terkait menjadi sulit diukur, karena banyaknya pihak yang harus dibayar satu per satu dalam upaya pengosongan objek lelang.

Penegakan Hukum terhadap Pihak yang Tanpa Hak Menguasai atau Menghambat Penguasaan Objek Lelang oleh Pemenang Lelang

Sistem hukum Indonesia, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan instrumen legal dan pasti, bertujuan untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Pemenang lelang yang telah memenuhi seluruh prosedur dan memperoleh *risalah lelang* berhak sepenuhnya atas objek yang dilelang. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi penguasaan objek lelang secara melawan hukum oleh pihak-pihak yang tidak lagi memiliki hak atas objek tersebut. Fenomena ini menimbulkan persoalan serius dalam penegakan hukum, khususnya terkait efektivitas perlindungan terhadap hak-hak pemenang lelang. Terhadap pihak-pihak tersebut, hukum positif memberikan beberapa mekanisme penegakan:

a. Aspek Perdata

Penerapan hukum terhadap pihak yang menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang dapat dilakukan melalui mekanisme eksekusi pengosongan sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (11) *HIR*. Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan pengosongan objek lelang secara paksa dengan bantuan juru sita dan aparat kepolisian berdasarkan *grosse risalah* lelang yang diterbitkan KPKNL. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 menegaskan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor melalui kantor lelang, apabila pihak terlelang tidak bersedia mengosongkan objek, maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan pengosongan.

Pihak yang menguasai objek lelang tanpa dasar hukum dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara sebagai perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum (PMH) dalam konteks ini merujuk pada tindakan pihak yang tetap menguasai objek lelang setelah hak atas objek tersebut secara sah beralih kepada pemenang lelang. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hal ini, tindakan debitur atau pihak ketiga yang menghalangi penguasaan objek lelang dapat dikualifikasikan sebagai PMH karena memenuhi unsur adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kerugian dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian. Gugatan ini dapat berupa tuntutan pengosongan objek, ganti rugi, maupun larangan untuk melakukan tindakan tertentu.

b. Aspek Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana juga mengenal istilah perbuatan melawan hukum. Bahasa Belanda mengenal istilah perbuatan hukum adalah *wederrechtelijk* apabila diartikan, *weder* berarti bertentangan, melawan, sedangkan *recht* berarti hukum. Jika melihat pada pasal-pasal dalam KUHP maka tercantum penggunaan kata melawan hukum untuk menunjukan sifat tidak sah suatu tindakan yang terdapat dalam Pasal 167 ayat (1), 168, 179, 180, 189, 190, 198, 253-257, 333 ayat (1), 334 ayat (1), 335 ayat (1) angka 1, 372, 429 ayat (1), 431, 433 angka 1, 448, 453-455, 472 dan 522 KUHP, sedangkan penggunaan kata *wederrechtelijke* untuk menunjukkan suatu maksud atau dapat dijumpai dalam Pasal 328, 339, 362, 368 ayat (1), 369 ayat (1), 378, 382, 390, 446, dan 467 KUHP (Prasetyo, 2019).

Penguasaan objek lelang secara melawan hukum, apabila terdapat unsur kesengajaan untuk merampas atau tetap menguasai barang milik orang lain tanpa hak, maka dapat dikenakan sanksi pidana sesuai Pasal 167 KUHP yang mengatur larangan menduduki atau memasuki pekarangan tanpa izin yang sah, yang dapat diterapkan pada debitur atau pihak ketiga yang menolak keluar dari objek lelang, atau Pasal 385 KUHP yang mengatur penyerobotan tanah dapat diterapkan apabila terdapat unsur kesengajaan untuk menguasai tanah milik orang lain tanpa hak.

Para pihak yang menguasai objek lelang tanpa hak seperti tidak punya bukti kepemilikan atau hanya menduduki secara liar, dan orang yang menduduki tanah yang sudah dilelang dan pihak ketiga tidak mau keluar dari obyek lelang maka dapat dikategorikan sebagai tindak pidana menghalangi eksekusi, yaitu pihak yang secara aktif menghalangi pelaksanaan eksekusi seperti mengancam petugas, merusak segel, atau memobilisasi massa untuk menghalangi eksekusi maka dapat dijerat dengan Pasal-Pasal pidana, antara lain Pasal 216 dan Pasal 212 KUHP.

Pihak yang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang dapat dikenakan sanksi hukum, baik perdata maupun pidana. Mekanisme hukum positif yang tersedia, seperti eksekusi pengosongan, gugatan PMH dan tuntutan pidana, memberikan jalan bagi pemenang lelang untuk memperoleh haknya secara sempurna. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang beritikad baik merupakan manifestasi dari prinsip keadilan dan kepastian hukum yang harus dijaga oleh seluruh elemen penegak hukum. Ketika dikaitkan dengan teori perlindungan hukum, seperti yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa perlindungan hukum adalah upaya hukum yang diberikan kepada individu untuk memperoleh rasa aman terhadap pelanggaran hak-haknya, maka perlindungan terhadap pemenang lelang tidak boleh hanya sebatas pengakuan formal atas haknya, tetapi harus sampai pada penguasaan riil atas objek yang dimenangkannya melalui lelang. Artinya, hukum harus mampu bekerja secara efektif

dan konkret, tidak hanya menjadi norma normatif yang tidak bisa ditegakkan dalam realitas sosial.

KESIMPULAN

1. Pengaturan hukum positif Indonesia tentang hak pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang secara landasan normatif dalam praktiknya belum mampu memberikan kepastian hukum terhadap hak pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan terhadap penguasaan objek lelang.
2. Strategi penyelesaian upaya hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam menghadapi hambatan penguasaan objek lelang apabila tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkan secara sah memiliki beberapa pilihan upaya hukum yang dapat diambil untuk melindungi hak-haknya yaitu negosiasi dan mediasi, mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada pengadilan, mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, dan menempuh tuntutan pidana atas dasar perbuatan melawan hukum.
3. Penerapan hukum terhadap pihak yang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang secara keseluruhan, sistem hukum Indonesia telah menyediakan perangkat normatif dan prosedural yang memadai untuk melindungi hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

REFERENSI

- Aang, A., & Umami Maskanah, U. (2020). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik* (G. LoGoZ (ed.); 1st ed.). LogoZ Publishing.
- Burhan, S. (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*. Papas Sinar Sinanti.
- Ekwanto, H. N. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Tanah Sebagai Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dinikmati. *Jurnal Riset Ilmiah*, 1(1), 1.
- Indah Sari. (2022). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1).
- M. Agus Santoso. (2014). *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, (2nd ed.). Kencana.
- Nuryanto. (2020). Problem Penyidikan Tindak Pidana Pencucian Uang yang Berasal dari Predicate Crime Perbankan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 7.
- Prasetyo, T. (2019). *Hukum Pidana* (Revisi). PT RajaGrafindo Persada.
- Prasetyo, T. (2017). *Hukum Pidana* (Revisi). Rajawali Pers.
- R.Subekti. (1995). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Rahardjo, S. (2000). *Hukum dan Masyarakat*. Angkasa.
- Satjipto, R. (2005). *Ilmu Hukum*. PT Citra Aditya Bakti.
- Satrio. (1997). *Hukum Jaminan Hak Tanggungan* (Citra Aditya Bakti (ed.)).
- Sudikno Mertokusumo. (1993). *Hukum Acara Perdata Indonesia*.
- Sukanto, Soerjono, & Mamudji. (2015). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (17th ed.). Rajawali Pers.