

## **Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Studi Putusan Nomor: 361/Pdt/2017/PT.SMG**

Fitri Mustikaning Wibowo<sup>1</sup>, Selamat Widodo<sup>2</sup>  
Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
[fitrimwibowo15@gmail.com](mailto:fitrimwibowo15@gmail.com), [swidodo.sh@gmail.com](mailto:swidodo.sh@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Indonesia recognize two collateral institutions that can be used by the public, namely pawn and mortgage based on the Civil Code. The development of law in Indonesia then introduced two new collateral institutions, namely mortgage and fiduciary rights. Mortgage rights are security institutions that can be used on objects in the form of land rights. The practice of implementing the execution of the object of mortgage rights collateral that has become the right of the auction winner generally still experiences many obstacles. This research aims to find out and analyse the legal protection for the winner of the auction along with the arrangement of the execution of the auction object which is still controlled by the giver of the mortgage. This research is written using the normative juridical method, namely using the law, and journals relevant to this research. This research describes the legal protection of auction winners who are in good faith over the object of mortgage rights, so that even though the object of mortgage rights is still controlled by the debtor or other parties, the auction winner can still control the auction object by fulfilling the auction requirements and procedures and submitting an application for execution correctly.*

**Keywords:** *Auction Winner, Mortgage Rights, Execution Auction*

### **Abstrak**

Indonesia mengenal dua lembaga jaminan yang dapat dipergunakan oleh masyarakat yaitu gadai dan hipotik bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perkembangan hukum di Indonesia kemudian memperkenalkan dua lembaga jaminan yang baru yaitu hak tanggungan dan fidusia. Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang dapat dipergunakan pada objek berupa hak atas tanah. Praktek penerapan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan yang sudah menjadi hak bagi pemenang lelang umumnya masih mengalami banyak kendala. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemenang lelang beserta pengaturan eksekusi objek lelang yang masih dikuasai oleh pemberi hak tanggungan. Penelitian ini ditulis dengan metode yuridis normatif yaitu menggunakan Undang-Undang, serta jurnal-jurnal yang relevan dengan penelitian ini. Penelitian ini memaparkan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang beritikad baik atas obyek hak tanggungan, sehingga meskipun obyek hak tanggungan masih dikuasai oleh pihak debitur maupun pihak lain, pemenang lelang tetap dapat menguasai obyek lelang tersebut dengan memenuhi syarat dan prosedur lelang serta pengajuan permohonan eksekusi dengan benar.

**Kata Kunci:** *Pemenang Lelang, Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi*

### **A. PENDAHULUAN**

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang digunakan pada hak atas tanah seperti yang termuat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, sebagai pelunasan atas suatu hutang, yang kreditor memiliki kedudukan yang lebih diutamakan daripada kreditor-kreditor yang lain. Pengetian terkait hak tanggungan tersebut tertulis dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang pembebanannya terdapat pada hak atas tanah. Hak tanggungan dapat

dibebankan pada jenis hak atas tanah sebagai berikut, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik (UUHT).

Pengaturan terkait hutang piutang dengan jaminan tidak hanya diatur dalam hukum positif di Indonesia tetapi juga sudah diatur oleh Allah S.W.T dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 283 yang berbunyi:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْفُرُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْفُرْهَا فَإِنَّهُ آتَمَّ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya:

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan,” (QS. Al-Baqarah (2): 283).

Surah Al-Baqarah ayat 283 di atas menjelaskan apabila seseorang berhutang kepada orang lain dan memberikan barang jaminannya, maka apabila dalam kurun waktu yang sudah ditentukan hutang tersebut belum lunas, maka barang yang dijaminan tersebut menjadi hak bagi orang yang memberikan hutang (berpiutang).

Suatu lembaga hukum jaminan yang dibebankan pada tanah dan benda yang berhubungan dengan tanah adalah Hak Tanggungan. Jaminan dalam bentuk hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan pencantuman irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Debitur yang telah melakukan wanprestasi kepada kreditur pemegang hak tanggungan, objeknya berhak dijual atas kuasa sendiri oleh pemegang hak tanggungan sebagai pelunasan hutangnya.<sup>1</sup>

Pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan, masih menghadapi beberapa kendala, salah satunya yaitu objek lelang yang dieksekusi dan diletakkan sita perdata, ternyata terkendala karena pemilik rumah tidak bersedia mengosongkan rumahnya, padahal atas objek tersebut telah diadakan lelang serta pemenang lelang sudah ditentukan dan telah membayar harga lelang yang sudah diputuskan<sup>2</sup>. Tindakan pemilik rumah yang demikian mengakibatkan pemenang lelang tidak bisa menguasai objek yang semestinya sudah menjadi hak pemenang lelang.

Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan mencantumkan terkait kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan Debitur melalui pelelangan umum. Hasil dari pelelangan tersebut, kreditor dapat mengambil hasil lelang untuk pembayaran pelunasan piutangnya atau disebut dengan parate eksekusi. Penjelasan dalam Pasal 6

<sup>1</sup> Mohammad Algifarri Sukmaya, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan,” *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 8, no. 2 (2020), hlm:204.

<sup>2</sup> Amalia, DF, “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana,” *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, no. 1 (2019), hlm:18.

memberikan ketentuan bahwa parate eksekusi didasarkan pada sesuatu yang dijanjikan dalam sebuah akta.<sup>3</sup>

Permasalahan yang muncul ditemui berdasarkan fakta hukum yang termuat dalam putusan Nomor 361/Pdt/2017/PT.SMG, ketika Penggugat saudara Wagimin dalam hal ini merupakan pemenang lelang, mengajukan gugatan terkait eksekusi objek hak tanggungan kepada tergugat yaitu saudara Imam Haryono, Siti Nuriyah Haryati, dan Maryamah.

Hasil putusan dalam sidang tahap pertama dimenangkan oleh saudara Wagimin, sehingga beliau melakukan balik nama sertifikat tanah menjadi atas nama beliau. Putusan tahap pertama dari Pengadilan Negeri Banyumas tidak menimbulkan reaksi berarti dari para Tergugat, karena saudara Wagimin belum juga bisa menguasai obyek sengketa. Saudara Wagimin kemudian melakukan pengecekan di tempat obyek sengketa dan menemukan bahwa tanah beserta bangunan tersebut masih disewa oleh pihak lain dan uang sewa dari bangunan tersebut dibayarkan kepada Tergugat. Saudara Wagimin kemudian memutuskan untuk naik banding dengan menambahkan dalil tuntutan agar uang sewa dari bangunan tersebut dibayarkan kepadanya karena Saudara Wagimin merasa sebagai pemilik sah daripada tanah dan bangunan tersebut.

Putusan pada tahap banding terkait perkara ini, hakim justru menyatakan kekalahan saudara Wagimin. Pertimbangan hukum hakim dalam memberikan putusannya dalam hal ini, bahwa jika objek tersebut akan dieksekusi seharusnya saudara Wagimin langsung mengajukan fiat ke pengadilan negeri di wilayah tempat objek hak tanggungan tersebut berada dalam hal eksekusinya bukan malah mengajukan gugatan sebagaimana yang telah dilakukan.

Permasalahan yang kerap kali dihadapi oleh pemenang lelang terkait objek jaminan hak tanggungan yang bermasalah menjadi landasan bagi penulis untuk memaparkan lebih lanjut mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek hak tanggungan serta pengaturan eksekusi objek hak tanggungan yang masih dikuasai oleh pemberi hak tanggungan. Perlindungan hukum dan pengaturan hukum yang konkrit diharapkan dapat member kepastian hukum bagi pemenang lelang yang berhak atas objek hak tanggungan tersebut.

Bersumber pada perumusan latar belakang masalah di atas penulis akan memaparkan sebuah penelitian tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang karena pemenang lelang memiliki hak-hak yang wajib dilindungi, sebab pemenang lelang dengan itikad baik telah membeli objek hak tanggungan sesuai prosedur yang berlaku. Penulis kemudian menulis penelitian yang berjudul *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 361/Pdt/2017/PT.SMG)*.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif ialah penelitian yang pemaparannya dikaji berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan.<sup>4</sup> Penelitian ini dilakukan dengan cara studi

---

<sup>3</sup> Fitri Taruli Hutabarat, Hak Guna Bangunan, and Hak Pengelolaan, "Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Status Hak Tanggungan" *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 13, no. 1 (2023), hlm:103.

<sup>4</sup> Soekanto, S & Mamudji, S, 2003 *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, . Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 13

kepastakaan. Penelitian hukum normatif merupakan salah satu jenis metode penelitian yang penulisannya mengacu pada peraturan perundang-undangan yang relevan dalam penelitian.<sup>5</sup>

Detail daripada penelitian ini adalah penulisannya yang dipaparkan secara deskripsi analisis, maksudnya adalah untuk menjelaskan serta menemukan fakta-fakta hukum yang kompleks, juga mengkaji secara terstruktur, menelaah peraturan nasional dan kebijakan pemerintah dalam mengatur perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas obyek hak tanggungan dan teknis eksekusi obyek hak tanggungan.

### **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang atas Objek Hak Tanggungan**

Lelang adalah istilah terkait suatu kegiatan jual beli dengan tata cara tersendiri. Lelang merupakan suatu teknis penjualan barang secara umum dengan penawaran harga tertulis maupun lisan dengan harga yang meningkat ataupun menurun untuk memperoleh penawaran tertinggi, dengan diawali oleh sebuah pengumuman lelang.<sup>6</sup> Pihak-Pihak yang terlibat dalam pelelangan benda jaminan yaitu:

- a) Nasabah (Penjual), yaitu seseorang yang menjaminkan barang miliknya untuk suatu hutang;
- b) Kreditor merupakan pemberi pinjaman pada nasabah, dalam hal ini adalah bank maupun lembaga penjamin lainnya;
- c) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
- d) Pihak atau pembeli barang jaminan, dalam hal ini dapat berupa seseorang maupun suatu badan yang kemudian disebut sebagai pemenang lelang.<sup>7</sup>

Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi agar memberikan kepastian hukum bagi perbuatan yang dilakukannya. Pembeli lelang telah melengkapi persyaratan yang diperlukan untuk mengikuti lelang, serta melakukan pembayaran yang sesuai dengan mekanisme dan tidak menyalahi peraturan perundang-undangan adalah bukti bahwa pembeli lelang tersebut memiliki integritas. Hukum berfungsi memberikan perlindungan pada pembeli yang memiliki iktikad baik untuk menguasai suatu barang yang dibelinya dengan iktikad baik pula serta mendapat manfaat dari barang tersebut sebagai tolak ukur kedudukannya atas barang yang dibelinya itu, sepanjang yang demikian ini tidak dapat dibuktikan di muka sidang dengan cara lain.<sup>8</sup>

Permasalahan yang sering muncul adalah ketika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang itu sendiri, hal ini ditemui dalam putusan Nomor 361/Pdt/2017/PT.SMG, dimana Penggugat saudara Wagimin dalam hal ini merupakan pemenang lelang, mengajukan gugatan terkait eksekusi objek hak

---

<sup>5</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, hlm. 118

<sup>6</sup> Dimas Aulia Tanaya, *Manfaat Lelang untuk Kita dan Negara Kita*, DJKN Kemenkeu, 2 Maret 2022

<sup>7</sup> Sukmaya, Abu bakar, and Handayani, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 8 no. 2 (2020), hlm. 213.

<sup>8</sup> M. Ichsan Alfara, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/Pn.Mnd)," *Notary* 2, no. 1 (2020), <http://www.notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/698.hlm>. 637.

tanggung kepada tergugat yaitu saudara Imam Haryono, Siti Nuriyah Haryati, dan Maryamah. Saudara Wagimin mulanya menggugat para Tergugat terkait pengosongan lahan beserta bangunan di atasnya yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1505 seluas 517 m<sup>2</sup> atas nama Imam Haryono yang terletak di Desa Patikraja RT. 03, RW. 02 Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas. Saudara Wagimin mengajukan gugatan demikian setelah dinyatakan secara sah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan risalah lelang nomor 219/2008 tanggal 24 Oktober 2008 dengan Juru Lelang Januar Edy Purwoko, SE.

Penggugat dalam hal ini telah mengikuti syarat dan prosedur lelang dengan semestinya. Penggugat telah melunasi pembayaran terkait harga beli secara lelang sebesar Rp. 184.830.000,- (seratus delapan puluh empat juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) sesuai dengan kwitansi lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL pada tanggal 29 Oktober 2008 dan Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 8.400.000,- (delapan juta empat ratus ribu rupiah). Pasca pelunasan harga lelang tersebut Penggugat telah menerima surat-surat dari KPKNL berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1505, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1964/2005 juga surat dari KPKNL kepada Kepala Desa Patikraja dan surat dari Bank Rakyat Indonesia kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.

Menilik dari kronologi di atas Penggugat merupakan pembeli lelang dengan itikad baik untuk membeli dan menguasai objek lelang. Penggugat dalam hal ini saudara Wagimin telah berulang kali menghubungi para Tergugat baik secara langsung maupun tidak melalui bantuan perangkat desa agar para Tergugat dengan sukarela segera mengosongkan objek jaminan lelang tersebut, namun tidak berhasil.

Tindakan Tergugat yang tidak mengindahkan perintah pengosongan objek tersebut dan tetap menguasai serta menempati objek lelang, menyebabkan saudara Wagimin memutuskan untuk menggugat saudara Imam Haryono, Siti Nuriyah Haryati, dan Maryamah di Pengadilan. Hasil putusan dalam sidang tahap pertama dimenangkan oleh saudara Wagimin, dan beliau telah melakukan balik nama sertifikat tanah menjadi atas nama beliau (Wagimin). Putusan tahap pertama dari Pengadilan Negeri Banyumas tidak menimbulkan reaksi berarti dari para Tergugat, karena saudara Wagimin belum juga bisa menguasai obyek sengketa. Saudara Wagimin kemudian melakukan pengecekan di tempat obyek sengketa dan menemukan bahwa tanah beserta bangunan tersebut masih disewa oleh pihak lain dan uang sewa dari bangunan tersebut dibayarkan kepada Tergugat.

Hal ini tentunya menimbulkan kerugian bagi pemenang lelang selaku pemilik sah karena objek jaminan masih dikuasai oleh Tergugat dan dimanfaatkan secara melawan hukum. Perihal tersebut kemudian saudara Wagimin memutuskan untuk naik banding. Hakim Pengadilan Tinggi dalam hal ini memiliki pertimbangan lain, apabila Penggugat selaku pemenang lelang menuntut haknya atas obyek yang dikuasai oleh Tergugat, maka prosedur yang harusnya ditempuh adalah mengajukan fiat eksekusi ke Pengadilan tempat obyek lelang tersebut berada bukan mengajukan gugatan sebagaimana yang telah dilakukan, sehingga putusan pada tingkat banding dengan nomor register 361/Pdt/2017/PT.SMG menyatakan kekalahan saudara Wagimin.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT yaitu sebagai berikut:

1. Perlindungan Preventif

Perlindungan Preventif merupakan perlindungan yang dilakukan sebelum terjadi sengketa hukum terkait lelang objek hak tanggungan. Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”, sehingga pembeli lelang adalah pembeli yang memiliki itikad baik dan harus dilindungi undang-undang terkait hak-haknya sebagai pemenang lelang. Pembeli yang memiliki itikad baik keriterianya tidak dicantumkan pada peraturan perundang-undangan namun, termuat dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 yang 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”. Pejabat Lelang KPKNL dapat memberikan perlindungan hukum secara preventif dengan meneliti seluruh dokumen objek yang akan dilelang dan juga diberitahukan kepada calon pembeli lelang agar saat proses eksekusi objek hak tanggungan tidak terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan.

## 2. Perlindungan Represif

Perlindungan represif Menurut Philipus M. Hadjo adalah usaha untuk memperoleh perlindungan hukum yang dilaksanakan melalui badan peradilan. Perlindungan hukum represif juga dikenal dengan perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadi suatu sengketa. Perlindungan hukum secara represif ini dilakukan ketika debitur atau tidak bersedia menyerahkan objek hak tanggungan, sehingga objek jaminan tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang. Pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek hak tanggungan dapat langsung mengajukan fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri tempat kedudukan objek hak tanggungan tersebut berada. Pengaturan terkait eksekusi Hak Tanggungan sebagai implementasi perwujudan hak bagi pemenang lelang terdapat pada Pasal 200 HIR. Pengaturan tersebut memberikan hak pemenang lelang untuk dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya. Apabila terjadi gugatan atas objek lelang, Pasal 13 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberi ketentuan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya karena penjual tidak memenuhi prosedur sesuai dengan yang ditentukan peraturan perundang-undangan, maka penjual memiliki tanggung jawab penuh apabila terjadi gugatan. Hal ini memihak pada pemenang lelang agar dapat mengajukan tuntutan ganti-rugi kepada penjual dikarenakan gugatan yang terjadi pada objek jual beli lelang<sup>9</sup> agar Pengadilan Negeri membantu mengosongkan objek hak tanggungan.

Permasalahan yang terdapat dalam putusan nomor 361/Pdt/2017/PT.SMG, saudara Wagimin dalam hal ini merupakan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang karena dinyatakan kalah oleh majelis Hakim di tahap banding. Pertimbangan hukum Hakim dalam hal ini dikarenakan saudara Wagimin melakukan prosedur yang keliru, apabila saudara Wagimin hendak menguasai objek lelang, seharusnya beliau mengajukan fiat eksekusi ke Pengadilan tempat objek lelang tersebut berkedudukan bukan mengajukan gugatan perdata.

---

<sup>9</sup> Aji Dwi Nanda, Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, DJKN Kemenkeu, 9 Mei 2022

Penguasaan objek hak tanggungan memang seringkali mengalamik endala. Beberapa alasan yang menyebabkan objek hak tanggungan tidak bisa dikuasai oleh pemenang lelang meliputi adanya hubungan sewa-menyewa antara pihak ketiga dengan debitur, debitur tidak mau mengosongkan objek dengan alasan tanah beserta bangunan tersebut merupakan satu-satunya milik mereka, serta hal lain seperti debitur justru mengajukan gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan. Pengajuan fiat eksekusi ke Pengadilan bertujuan untuk melindungi hak pemenang lelang untuk menguasai obyek lelang sekalipun terhadap eksekusi tersebut terdapat upaya perlawanan maupun banding<sup>10</sup>.

## **2. Pengaturan Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Masih Dikuasai oleh Pemberi Hak Tanggungan**

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu Parate eksekusi yang dilakukan langsung dengan mendaftarkan permohonan di kantor balai lelang yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pemenang lelang merupakan seseorang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Lelang dalam rangka peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum ditetapkan persyaratannya dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang wajib dibuktikan dengan risalah lelang yang dimuat oleh Pejabat Lelang.<sup>11</sup>

Penerima Hak Tanggungan yang menerapkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan harus memastikan bahwa lelang tersebut mempunyai dasar hukum yang kuat, karena jika terjadi permasalahan hukum, penerima hak tanggungan harus bertanggung jawab dan harus dapat membuktikannya. Berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat beberapa syarat pokok yang menjadi dasar diadakannya lelang obyek hak tanggungan tersebut.

Artinya, jika debitur ingkar janji, penerima hak tanggungan pertama dapat menjual barang yang dijaminakan itu sebagai miliknya sendiri. Pelelangan harus dilaksanakan pada tempat pelelangan umum. Pembayaran dilakukan dari hasil lelang, dan persetujuan penerima hipotek tidak diperlukan untuk pelelangan.<sup>12</sup>

Mekanisme eksekusi obyek hak tanggungan yang bersumber pada Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor:40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri yaitu:

- a. Permohonan eksekusi diajukan oleh pemenang lelang secara tertulis dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Permohonan yang pengajuannya diwakilkan, wajib menyertakan lampiran surat kuasa khusus, selain itu berkas lain yang harus dilampirkan adalah kutipan risalah lelang, sertifikat hak milik atas rumah atau tanah yang di lelang ataupun surat keterangan dari KPKNL yang memuat alasan apabila sertifikat tidak dibagikan. Surat permohonan

---

<sup>10</sup> Yunantyo Adi Setyawan and A Latar Belakang, "Permohonan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Digugat Debitur", *Jurnal Juristic*, 03 No. 01, (2022), hlm:124.

<sup>11</sup> Jufri, S, dkk, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020): 95.

<sup>12</sup> Dwi Nugrohandhini and Ety Mulyati, "Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019),hlm:18.

- eksekusi memuat data diri pihak-pihak yang berperkara, domisili para pihak, kutipan risalah lelang, pemaparan ringkas terkait pokok perkara serta kausa permohonan eksekusi serta objek permohonan eksekusi.
- b. Ketua Pengadilan Negeri akan menerbitkan pemberitahuan peringatan eksekusi atau *aanmaning* setelah terdapat permohonan eksekusi. Jurusita atau Jurusita Pengganti akan diperintah oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil termohon eksekusi dan bila perlu pemohon eksekusi untuk diperingatkan supaya mematuhi putusan Pengadilan. Hal ini mengacu pada Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg.
  - c. Penetapan hari dan tanggal eksekusi yang ditulis dalam penetapan. Pengadilan Negeri dan pemohon eksekusi berkoordinasi terlebih dahulu dengan aparat keamanan setempat untuk menentukan biaya dan waktu pelaksanaan eksekusi. Pemberitahuan kesiapan eksekusi akan disampaikan oleh aparat keamanan pada panitera, kemudian panitera memimpin rapat koordinasi terkait pelaksanaan eksekusi di kantor Pengadilan Negeri sebelum eksekusi dijalankan.
  - d. Pengumuman sebelum hari pelaksanaan eksekusi biasanya berupa surat peringatan pada pemohon eksekusi, termohon eksekusi, dan perangkat desa. Pengumuman ini dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan eksekusi.
  - e. Eksekusi dilakukan selambat-lambatnya 8 (delapan) hari kerja setelah pengucapan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi dilakukan oleh Panitera atau Jurusita atau Jurusita Pengganti dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta didampingi oleh petugas keamanan.
  - f. Berita acara serah terima dibuat setelah pengosongan selesai dan tanah beserta bangunan diserahkan pada pemohon eksekusi atau kuasanya pada hari itu juga yang disaksikan oleh aparat setempat. Tugas Panitera atau Jurusita atau Jurusita Pengganti selesai setelah pengosongan dan serah terima dilakukan, apabila diperlukan pemohon eksekusi dapat meminta aparat keamanan untuk berjaga sementara terhadap tanah dan bangunan yang dieksekusi.

Eksekusi merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur jika debitur melakukan wanprestasi. Pengaturan eksekusi termuat dalam UUHT dengan berbagai macam cara eksekusi sehingga pihak-pihak yang berkepentingan dapat menentukan eksekusi sesuai dengan keinginannya. Menurut Pasal 20 UUHT, jika debitur wanprestasi, maka eksekusi hak tanggungan bisa dilakukan langsung lewat lelang eksekutorial.<sup>13</sup> Eksekusi oleh Pengadilan tetap bisa dilaksanakan sekalipun terhadap eksekusi tersebut terdapat upaya perlawanan maupun banding.

Eksekusi yang diterapkan pada kreditur atau penerima hak tanggungan telah sesuai dengan keadilan yang dimaksud oleh Plato. Pendapat Plato mengenai keadilan adalah keadilan tidak terhubung secara langsung dengan hukum. Keadilan dan tata hukum merupakan substansi umum dari suatu masyarakat yang menciptakan dan melindungi kesatuannya. Plato memandang bahwa keadilan muncul disebabkan oleh penyesuaian yang memberikan tempat yang sesuai kepada bagian-bagian yang

---

<sup>13</sup> Parmo Parmo, "Legal Protection for Goodwill Customers in The Purchase of Mortgage Guarantee" *Doctor of Law*, no. 3 (2021), hlm:3.

membentuk suatu masyarakat.<sup>14</sup> Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan mencantumkan terkait kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan Debitur melalui pelelangan umum. Debitur yang menjaminkan tanah beserta bangunannya sebagai agunan untuk pelunasan hutangnya haruslah menepati janji dengan membayar lunas hutangnya apabila tidak ingin asetnya di lelang. Hal ini juga dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terkait perlindungan hak-hak bagi pemenang lelang yang memenangkan lelang atas objek jaminan hak tanggungan.

## **D. PENUTUP**

### **1. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan di atas penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek Hak Tanggungan  
Perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek hak tanggungan dapat dilakukan secara preventif maupun represif. Perlindungan secara preventif dilakukan sebelum terjadi sengketa, sedangkan perlindungan represif dilakukan saat terjadi sengketa. Contoh perlindungan hukum secara preventif yaitu, Pejabat Lelang KPKNL dapat meneliti dokumen terkait yang dijadikan objek lelang serta memberitahukan calon pembeli lelang agar saat proses eksekusi objek hak tanggungan tidak terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan.  
Perlindungan hukum secara represif dilakukan setelah terjadi sengketa, contohnya apabila debitur tidak mau mengosongkan objek hak tanggungan, maka pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi agar objek tersebut dikosongkan dan dapat dikuasai oleh pemenang lelang.
2. Eksekusi terkait tanah dan bangunan yang dipasang hak tanggungan dapat melalui parate eksekusi maupun lewat pengajuan fiat eksekusi ke Pengadilan negeri. Mekanisme eksekusi obyek hak tanggungan termuat pada Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor:40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri. Eksekusi merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor jika debitur melakukan wanprestasi. Pengaturan eksekusi termuat dalam UUHT dengan berbagai macam cara eksekusi maka dari itu pihak-pihak yang berkepentingan dapat menentukan eksekusi yang selaras dengan keinginannya.

### **2. SARAN**

1. Permasalahan yang dialami saudara Wagimin di atas disebabkan karena kesalahan prosedur terkait eksekusi objek hak tanggungan. Saudara Wagimin selaku pemenang lelang seharusnya langsung mengajukan fiat eksekusi di Pengadilan Negeri tempat objek lelang tersebut berada agar objek lelang dapat dikosongkan dan dapat dikuasai oleh pemenang lelang bukan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.
2. Pengaturan terkait eksekusi objek hak tanggungan mestinya diadakan pembaharuan regulasi, sehingga pemenang lelang dapat menggunakan haknya dengan semestinya tanpa harus merasa terganggu karena eksekusi tersebut masih dapat dituntut oleh pihak debitur.

---

<sup>14</sup> Bahder Johan Nasution, "Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dari Pemikiran Klasik sampai Pemikiran Modern," *Yustisia Jurnal Hukum*, 3, no. 2, (2014), hlm:54.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku :**

- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003 *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

### **Jurnal :**

- Amalia, Desminurva Festia. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita Dalam Perkara Pidana." *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, no. 1 (2019).
- Hutabarat, Fitri Taruli, Hak Guna Bangunan, and Hak Pengelolaan. "Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Status Hak Tang Gungan" 13, no. 1 (2023).
- Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020).
- M. Ichsan Alfara. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Objek Lelang Yang Tidak Sesuai Dengan Pengumuman Lelang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/Pn.Mnd)." *Notary* 2, no. 1 (2020). <http://www.notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/698>.
- Nasution, BJ, "Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dari Pemikiran Klasik sampai Pemikiran Modern," *Yustisia Jurnal Hukum*, 3, no. 2, (2014).
- Nugrohandhini, Dwi, and ETTY Mulyati. "Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019). <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/issue/archive>.
- Parmo, Parmo. "Legal Protection for Goodwill Customers in The Purchase of Mortgage Guarantee" 1945, no. 3 (2021).
- Setyawan, Yunantyo Adi, and A Latar Belakang. "PERMOHONAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG DIGUGAT DEBITUR" *Jurnal Juristic*, 03 No. 01, (2022).
- Sukmaya, Mohammad Algifarri, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 8, no. 2 (2020).

### **Peraturan Perundang-Undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor:40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri

### **Website:**

Nanda, AD, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*, DJKN Kemenkeu, 9 Mei 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15012/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggungan.html> (diakses pada 26 November 2023 pukul 20.15)

Tanaya DA, *Manfaat Lelang untuk Kita dan Negara Kita*, DJKN Kemenkeu, 2 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html> (diakses pada 26 November 2023 pukul 21.55)