

ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG YANG DIRUGIKAN ATAS OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT DIKUASAI

Nisrina Zulfa Salsabila¹, Rahmad Hendra², Setia Putra³

nisrina.zulfa5221@student.unri.ac.id¹, rahmad.hendra@lecturer.unri.ac.id², setia.putra@lecturer.unri.ac.id³

Universitas Riau

Abstrak: Perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan diatur dalam UU Hak Tanggungan, peraturan lelang, dan KUH Perdata. Namun, dalam praktiknya pemenang lelang sering mengalami kesulitan menguasai objek lelang meskipun telah memperoleh risalah lelang. Kondisi ini menunjukkan belum optimalnya perlindungan hukum yang ada, sehingga diperlukan pembaruan regulasi untuk menjamin kepastian hukum dan penguasaan objek lelang secara efektif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum atas perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang dirugikan atas objek lelang hak tanggungan yang tidak dapat dikuasai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, serta untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang dalam memperoleh perlindungan hukum ketika mengalami kerugian akibat objek lelang hak tanggungan yang tidak dapat dikuasai. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan tipe sistematika hukum. Sumber data berupa data sekunder Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan. Data dianalisis secara kualitatif dengan metode berpikir deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan di Indonesia masih belum komprehensif karena tidak adanya jaminan penyerahan objek, belum terintegrasinya mekanisme pengosongan, minimnya kompensasi, lemahnya koordinasi antarlembaga, dan belum adanya regulasi khusus pasca-lelang. Perlindungan preventif yang ada masih bersifat prosedural dan belum menjamin penguasaan fisik objek. Sementara itu, perlindungan represif dapat ditempuh melalui jalur litigasi, seperti eksekusi pengosongan, gugatan perbuatan melawan hukum, dan ganti rugi, maupun jalur non-litigasi, seperti somasi, negosiasi, mediasi, pengaduan ke KPKNL dan Ombudsman, serta arbitrase.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Lelang, Hak Tanggungan.

Abstract: Legal protection for winners of mortgage-right auctions is regulated under the Mortgage Law, auction regulations, and the Indonesian Civil Code. However, in practice, auction winners often encounter difficulties in taking possession of the auctioned property even after obtaining the auction minutes. This condition indicates that the existing legal protection has not been optimal, thereby necessitating regulatory reform to ensure legal certainty and effective control over the auctioned property. This study aims to examine the legal regulation of protection for auction winners who suffer losses because the auctioned mortgage-right property cannot be possessed under the prevailing laws and regulations in Indonesia, and to identify the legal remedies available to auction winners in obtaining legal protection when they suffer losses due to the inability to take possession of the auctioned mortgage-right property. The research employs normative legal research with a legal systematic approach. The data source consists of secondary data collected through library research. The data were analyzed qualitatively using a deductive reasoning method. The results show that legal protection for winners of mortgage-right auctions in Indonesia is still not comprehensive due to the absence of guarantees for delivery of the property, the lack of integration of eviction mechanisms, limited compensation, weak inter-agency coordination, and the absence of specific post-auction regulations. Existing preventive protection remains procedural in nature and does not guarantee physical control of the property. Meanwhile, repressive protection may be pursued through litigation, such as eviction execution, tort claims, and claims for damages, as well as through non-litigation measures, such as demand letters, negotiations, mediation, complaints to the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) and the Ombudsman, and arbitration.

Keywords: Legal Protection, Auction, Mortgage Rights.

PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian Indonesia yang semakin dinamis telah mendorong pertumbuhan sektor perbankan dan lembaga keuangan sebagai salah satu pilar utama dalam pembangunan ekonomi nasional. Dalam menjalankan fungsinya sebagai intermediasi keuangan, bank dan lembaga keuangan memberikan kredit kepada masyarakat dengan berbagai jenis jaminan, salah satunya adalah jaminan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan atas tanah memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Ketika debitor cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya, kreditor memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan melalui mekanisme lelang. Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu cara penyelesaian kredit bermasalah yang paling efektif dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Mekanisme lelang ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam praktiknya, lelang eksekusi hak tanggungan sering kali menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks, terutama berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Salah satu permasalahan yang paling sering terjadi adalah ketidakmampuan pemenang lelang untuk menguasai objek lelang yang telah dibelinya secara sah melalui proses lelang. Kondisi ini dapat terjadi karena berbagai faktor, antara lain adanya pihak ketiga yang menguasai objek lelang dengan atau tanpa hak, adanya sengketa hukum yang masih berlangsung, atau adanya cacat administrasi dalam proses lelang.

Lelang eksekusi hak tanggungan sebagai mekanisme penyelesaian kredit bermasalah memiliki karakteristik khusus yang berbeda dengan jual beli biasa. Dalam lelang, pemenang tidak memiliki kesempatan untuk melakukan due diligence secara mendalam terhadap objek yang akan dibeli, sehingga risiko yang dihadapi pemenang lelang relatif lebih tinggi. Risiko ini semakin meningkat ketika objek lelang ternyata tidak dapat dikuasai oleh pemenang karena berbagai kendala hukum dan faktual.

Permasalahan ketidakmampuan pemenang lelang untuk menguasai objek lelang dapat dikategorikan menjadi beberapa bentuk. Pertama, adanya penguasaan fisik oleh debitor atau pihak ketiga yang tidak mau menyerahkan objek lelang meskipun proses lelang telah dilaksanakan secara sah. Kedua, adanya sengketa kepemilikan yang melibatkan pihak ketiga yang mengklaim memiliki hak atas objek lelang. Ketiga, adanya cacat hukum dalam proses lelang yang menyebabkan lelang dapat dibatalkan oleh pengadilan. Kondisi ini menimbulkan kerugian yang signifikan bagi pemenang lelang, baik kerugian materiil berupa hilangnya kesempatan untuk memanfaatkan objek lelang maupun kerugian immateriil berupa ketidakpastian hukum. Pemenang lelang yang telah membayar harga lelang dan biaya-biaya terkait justru tidak dapat menikmati hak kepemilikannya atas objek lelang yang telah dibeli secara sah.

Pemenang lelang memiliki kedudukan hukum yang unik dalam sistem hukum Indonesia. Di satu sisi, pemenang lelang memperoleh hak kepemilikan atas objek lelang berdasarkan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, yang memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik. Di sisi lain, pemenang lelang menghadapi risiko yang relatif tinggi karena prinsip "buyer beware" atau "caveat emptor" yang berlaku dalam lelang, di mana pemenang dianggap telah mengetahui dan menerima segala risiko yang terkait dengan objek lelang. Dalam konteks hak tanggungan, kedudukan pemenang lelang semakin kompleks karena harus mempertimbangkan hubungan hukum antara kreditor, debitor, dan pemenang lelang. Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan eksekusi, namun tidak memiliki kewajiban untuk menjamin bahwa objek lelang dapat dikuasai oleh pemenang. Debitor sebagai pemilik asal objek lelang mungkin tidak kooperatif dalam menyerahkan objek lelang, sementara pemenang lelang tidak memiliki hubungan hukum

langsung dengan debitor.

Kompleksitas kedudukan hukum pemenang lelang ini menimbulkan pertanyaan mengenai mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi pemenang lelang ketika menghadapi situasi di mana objek lelang tidak dapat dikuasai. Perlindungan hukum ini menjadi semakin penting mengingat lelang eksekusi hak tanggungan merupakan bagian dari sistem penyelesaian kredit bermasalah yang harus memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang merupakan bagian integral dari prinsip kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan hukum. Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, perlindungan hukum ini harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang, kepentingan debitor untuk memperoleh perlakuan yang adil, dan kepentingan pemenang lelang untuk memperoleh kepastian hukum atas objek yang dibelinya. Prinsip perlindungan hukum dalam transaksi lelang dapat dilihat dari beberapa aspek. Pertama, aspek prosedural yang berkaitan dengan keharusan melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedua, aspek substansial yang berkaitan dengan jaminan bahwa objek lelang memiliki status hukum yang jelas dan dapat dipindahtangankan. Ketiga, aspek remedial yang berkaitan dengan tersedianya upaya hukum bagi pemenang lelang ketika menghadapi permasalahan dalam penguasaan objek lelang.

Implementasi prinsip perlindungan hukum ini dalam praktik seringkali menghadapi kendala karena keterbatasan pengaturan yang spesifik mengenai hak dan kewajiban pemenang lelang. Ketentuan dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya lebih banyak mengatur mengenai hak dan kewajiban kreditor dan debitor, sementara perlindungan hukum bagi pemenang lelang tidak diatur secara komprehensif.

Pengaturan mengenai lelang eksekusi hak tanggungan tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, mulai dari UUHT, hingga berbagai peraturan teknis yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan. Namun, pengaturan yang ada masih belum memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemenang lelang, terutama dalam situasi di mana objek lelang tidak dapat dikuasai. UUHT dalam Pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Ketentuan ini memberikan dasar hukum yang kuat bagi kreditor untuk melakukan eksekusi, namun tidak mengatur secara spesifik mengenai perlindungan bagi pemenang lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah memberikan beberapa perbaikan dalam hal prosedur lelang, namun masih belum mengatur secara komprehensif mengenai mekanisme penyelesaian ketika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang. Pengaturan yang ada lebih bersifat administratif dan belum menyentuh aspek perlindungan hukum substantif bagi pemenang lelang.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan peraturan yang menggantikan PMK Nomor 213/PMK.06/2020. Peraturan ini diterbitkan dengan menimbang perlunya peningkatan pelayanan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern dan menjamin kepastian hukum, serta merespon perkembangan model transaksi perdagangan melalui sistem elektronik.

PMK 122/2023 mengatur berbagai aspek penyelenggaraan lelang secara komprehensif, meliputi kategori dan jenis lelang, objek lelang, pejabat lelang, penyelenggara lelang, penjual dan peserta lelang, serta tata cara penyelenggaraan lelang. Peraturan ini mengklasifikasikan lelang menjadi dua kategori utama, yaitu Lelang Wajib yang terdiri dari Lelang Eksekusi dan Lelang Non-eksekusi, serta Lelang Sukarela. Khusus untuk Lelang Eksekusi objek hak tanggungan, peraturan ini mengatur secara detail mekanisme pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam konteks modernisasi, PMK 122/2023 mengakomodasi

perkembangan teknologi informasi dengan memperkenalkan konsep Lelang Tanpa Kehadiran Peserta melalui Aplikasi Lelang berbasis internet dan e-Marketplace Auction. Peraturan ini juga menekankan pentingnya Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sebagai syarat yang harus dipenuhi sebelum pelaksanaan lelang. Terkait dengan perlindungan hukum, peraturan ini mengatur tanggung jawab Penjual yang cukup komprehensif, namun dalam implementasinya masih terdapat celah yang dapat merugikan pemenang lelang, khususnya dalam hal penguasaan fisik objek lelang hak tanggungan.

Pasal 12 ayat (1) huruf j PMK 122/2023 mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap "penyerahan Objek Lelang barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak". Namun, pasal ini tidak memberikan mekanisme konkret tentang bagaimana penyerahan tersebut dilaksanakan, terutama ketika terdapat hambatan dari pihak ketiga atau kondisi faktual di lapangan yang tidak memungkinkan penyerahan. Ketidakjelasan ini menciptakan kekosongan norma yang merugikan pemenang lelang karena tidak ada kepastian tentang mekanisme penyerahan yang efektif. Permasalahan lebih lanjut terletak pada ayat (1) huruf l yang menyebutkan bahwa Penjual bertanggung jawab atas "gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual". Pasal ini hanya mengatur tanggung jawab Penjual secara umum, namun tidak memberikan solusi konkret bagi pemenang lelang yang mengalami kesulitan dalam menguasai objek lelang. Ketika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang telah dibeli, Penjual seringkali telah menerima hasil bersih lelang dan sulit untuk dimintai pertanggungjawaban secara efektif.

Pasal 23 PMK 122/2023 menyatakan bahwa "Peserta Lelang yang ditetapkan sebagai Pemenang dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan kewajiban lainnya yang sah sesuai peraturan perundang-undangan". Pasal ini mengatur larangan bagi pemenang lelang untuk menguasai barang sebelum melunasi pembayaran, namun tidak mengatur hak pemenang lelang untuk menguasai barang setelah melunasi pembayaran. Ketiadaan pengaturan tentang hak positif untuk menguasai objek lelang setelah pembayaran lunas menciptakan celah hukum yang merugikan. Pasal ini juga tidak mengatur mekanisme bantuan hukum atau upaya paksa yang dapat dilakukan pemenang lelang ketika mengalami hambatan dalam menguasai objek lelang setelah memenuhi semua kewajiban pembayaran. Kondisi ini menciptakan situasi paradoks dimana pemenang lelang telah memenuhi semua kewajiban namun tidak dapat menikmati hak yang seharusnya diperoleh dari transaksi lelang tersebut.

Pasal 31 PMK 122/2023 menyebutkan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya". Meskipun pasal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, dalam praktiknya justru dapat merugikan pemenang lelang. Ketika terjadi permasalahan dalam penguasaan objek lelang, pemenang lelang tidak dapat membatalkan transaksi meskipun tidak dapat memperoleh manfaat dari pemenangan tersebut. Pasal ini menciptakan ketidakseimbangan karena hanya melindungi kepentingan kreditor dan Penjual, namun mengabaikan perlindungan terhadap pemenang lelang sebagai pemenang beritikad baik. Ketika objek lelang tidak dapat diserahkan karena berbagai hambatan faktual atau yuridis yang tidak diketahui sebelumnya, pemenang lelang tetap terikat dengan hasil lelang tanpa memperoleh perlindungan hukum yang memadai.

Pasal 47 huruf l PMK 122/2023 mengatur pembatalan lelang ketika "Penjual tidak menguasai secara fisik Objek Lelang berupa barang bergerak yang berwujud". Namun, ketentuan ini hanya berlaku untuk barang bergerak dan tidak mengatur mekanisme serupa untuk barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Ketiadaan pengaturan tentang kewajiban penguasaan fisik objek lelang tidak bergerak oleh Penjual menciptakan potensi permasalahan bagi pemenang lelang. Pasal ini menunjukkan inkonsistensi dalam perlindungan

hukum, dimana untuk barang bergerak terdapat mekanisme pembatalan jika Penjual tidak menguasai fisik objek, namun untuk barang tidak bergerak tidak ada mekanisme serupa. Kondisi ini dapat merugikan pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang seringkali menghadapi hambatan dalam menguasai objek lelang karena masih dikuasai oleh debitur atau pihak ketiga.

Permasalahan mendasar dalam lelang eksekusi hak tanggungan berkaitan dengan gap antara pelaksanaan lelang yang sah secara formal dengan kemampuan pemenang lelang untuk menguasai objek lelang secara faktual. PMK 122/2023 belum mengatur mekanisme yang efektif untuk mengatasi situasi dimana objek lelang hak tanggungan masih dikuasai oleh debitur atau pihak ketiga setelah lelang selesai dilaksanakan. Dalam praktik, seringkali terjadi situasi dimana lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan dengan sempurna sesuai prosedur, namun pemenang lelang mengalami hambatan dalam menguasai properti karena masih ditempati oleh debitur atau keluarganya. PMK 122/2023 tidak memberikan mekanisme penyelesaian yang jelas untuk kondisi ini, sehingga pemenang lelang harus menempuh jalur hukum tambahan yang memerlukan waktu, biaya, dan tenaga ekstra.

Ketidakpastian hukum ini diperparah dengan tidak adanya pengaturan tentang kewajiban Penjual untuk memastikan objek lelang dalam keadaan dapat diserahkan kepada pemenang lelang. Kreditor pemegang hak tanggungan sebagai Penjual seringkali hanya berkewajiban untuk melaksanakan proses lelang tanpa memastikan bahwa objek lelang dapat dikuasai oleh pemenang lelang. Kondisi ini menciptakan risiko yang tidak proporsional bagi pemenang lelang yang telah membayar lunas harga lelang namun tidak dapat menikmati objek yang dibeli.

Boedi Harsono menekankan bahwa kepastian hukum dalam transaksi properti memerlukan perlindungan seimbang bagi semua pihak, termasuk pemenang lelang beritikad baik, bukan hanya kreditor. Kartini Muljadi berpendapat efektivitas lelang tidak hanya pada prosesnya, tetapi juga pada kemampuan pemenang lelang untuk memperoleh dan menguasai objek yang dibeli secara penuh. Rachmadi Usman mengidentifikasi kelemahan sistem lelang di Indonesia, yaitu tidak adanya mekanisme penyerahan objek lelang yang efektif kepada pemenang. Hal ini dapat mengurangi minat investor dan merugikan kreditor. Adrian Sutedi menyatakan bahwa PMK tentang lelang harus memastikan hasil lelang dapat direalisasikan secara efektif, bukan hanya mengatur prosedur administratif. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang penting untuk membangun kepercayaan terhadap sistem lelang Indonesia. Keempat ahli sepakat bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang dan mekanisme penyerahan objek yang efektif merupakan komponen krusial dalam sistem lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia.

Dalam sistem hukum Indonesia, terdapat dua jalur yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang untuk mendapatkan perlindungan hukum atas objek yang tidak dapat dikuasai, yaitu melalui upaya litigasi dan non-litigasi. Melalui jalur litigasi, pemenang lelang dapat menempuh beberapa upaya, antara lain: pertama, mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat berdasarkan *grosse risalah* lelang sesuai Pasal 200 ayat (11) HIR jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2014; kedua, mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang menguasai objek lelang tanpa hak; dan ketiga, mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Penjual berdasarkan Pasal 12 huruf 1 PMK 122/2023. Sedangkan melalui jalur non-litigasi, pemenang lelang dapat menempuh upaya berupa: pertama, mediasi atau negosiasi langsung dengan pihak yang menguasai objek lelang, baik secara mandiri maupun dengan bantuan pihak ketiga sebagai mediator; kedua, pengaduan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk meminta klarifikasi dan bantuan administratif dalam rangka penyerahan objek lelang; dan ketiga, penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase apabila terdapat klausul arbitrase dalam dokumen perjanjian terkait. Namun demikian, dalam praktiknya kedua jalur tersebut menghadapi berbagai kendala, mulai dari biaya yang tinggi, waktu penyelesaian yang lama, hingga ketidakpastian hasil yang diperoleh pemenang lelang.

Dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia, sering terjadi permasalahan di mana pemenang lelang mengalami kesulitan untuk menguasai objek yang telah dibelinya meskipun lelang telah dilaksanakan secara sah. Salah satu contoh kasus terbaru yang menggambarkan permasalahan ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, yang secara khusus mengkaji perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan hak tanggungan yang tidak dapat dikuasai secara fisik pasca pelaksanaan lelang. Relevansi perkara ini semakin menguat mengingat permasalahannya turut menjadi acuan dalam kajian akademik dan praktisi hukum terkini yang membahas kekosongan norma dalam sistem lelang eksekusi di Indonesia.

Dalam perkara tersebut, pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan melalui KPKNL tidak dapat menguasai objek lelang berupa tanah dan bangunan meskipun seluruh kewajiban pembayaran telah dilunasi dan kutipan risalah lelang telah diterima sebagai bukti peralihan hak yang sah. Debitur menolak untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan fisik secara sukarela, sehingga pemenang lelang terpaksa menempuh upaya hukum tambahan yang memerlukan waktu, biaya, dan tenaga ekstra.

Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menegaskan bahwa pemenang lelang memiliki hak hukum yang kuat untuk menguasai objek berdasarkan risalah lelang dan sertifikat hak milik, dan dapat menggugat debitur melalui Pasal 1365 KUHPerdara atas dasar perbuatan melawan hukum. Pengadilan juga menegaskan bahwa penolakan debitur terhadap penyerahan objek merupakan pelanggaran terhadap prinsip dasar hukum benda, mengingat pemegang hak berhak menuntut siapa saja yang menguasai objek tanpa dasar hukum. Meskipun demikian, pengadilan juga menegaskan bahwa proses penguasaan fisik atas objek lelang tetap harus dilakukan melalui mekanisme eksekusi yang sah dan tidak dapat dilakukan secara sepihak, sehingga pemenang lelang harus kembali menempuh proses hukum tersendiri untuk dapat menikmati haknya secara faktual.

Kondisi ini mencerminkan kesenjangan yang masih terjadi antara kepastian hukum formal dan pelaksanaan hukum di lapangan. Permasalahan serupa kemudian mendapat perhatian di tingkat konstitusional, sebagaimana tercermin dalam Perkara Nomor 208/PUU-XXIII/2025 yang diajukan ke Mahkamah Konstitusi, di mana pemohon yang merupakan pemenang lelang atas jaminan Bank BRI Cabang Slawi mendalilkan bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, karena pelaksanaan pengosongan objek sering kali dibebankan kepada pembeli, bukan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Kasus tersebut secara nyata memperlihatkan bahwa meskipun PMK 122/2023 telah memberikan penguatan terhadap status hukum risalah lelang sebagai akta autentik serta mempertegas kekuatan eksekutorial grosse risalah lelang, namun perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam hal penguasaan fisik objek lelang masih belum optimal. Pemenang lelang sebagai pihak yang beritikad baik tetap harus menanggung beban waktu, biaya, dan ketidakpastian yang signifikan hanya untuk dapat menikmati hak kepemilikannya secara nyata. Kekosongan norma ini mengakibatkan pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang, karena penetapan sebagai pemenang tidak serta-merta disertai dengan penguasaan fisik objek hak tanggungan yang terlelang. Kondisi ini menunjukkan perlunya pengaturan yang lebih komprehensif dan sinergi yang lebih baik antara regulasi di bidang lelang dengan mekanisme penegakan hak pasca-lelang, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan di atas peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Di Rugikan Atas Objek Lelang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Dikuasai.”

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Perlindungan Bagi Pemenang Lelang Yang Dirugikan Atas Objek Lelang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Dikuasai Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku di Indonesia

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan merupakan elemen yang sangat krusial dalam mekanisme penyelesaian kredit bermasalah (*non-performing loan*) di Indonesia. Dalam praktiknya, sering ditemukan kondisi di mana pemenang lelang telah memenuhi kewajibannya dengan melunasi harga lelang serta memperoleh kutipan risalah lelang sebagai bukti sah peralihan hak, namun belum dapat menguasai objek secara fisik. Situasi ini menunjukkan adanya disparitas antara kepastian hukum secara normatif dengan implementasi hak di lapangan, yang menjadi fokus utama kajian dalam pembahasan ini.

Pengaturan mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang tersebar dalam berbagai tingkat peraturan perundang-undangan, mulai dari Undang-Undang Dasar 1945 hingga regulasi teknis yang ditetapkan oleh Kementerian Keuangan. Namun demikian, dalam tataran implementasi masih ditemukan adanya kelemahan pengaturan serta kekosongan norma yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemenang lelang. Permasalahan ini tidak hanya bersifat konseptual, melainkan telah teraktualisasi dalam praktik peradilan, sebagaimana terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst serta perkara pengujian konstitusional Nomor 208/PUU-XXIII/2025 di Mahkamah Konstitusi.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat dibedakan menjadi dua sarana utama. Pertama, sarana perlindungan hukum preventif, di mana subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah dijatuhkan, dengan tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Kedua, sarana perlindungan hukum represif, yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi, di mana penanganannya dilakukan oleh Pengadilan Umum maupun Pengadilan Administrasi.

Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum sebagai upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain agar masyarakat dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Muchsin menambahkan bahwa perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, ganti rugi, atau hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau pelanggaran. Sementara Setiono menekankan bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, guna mewujudkan ketertiban dan ketentraman.

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) merupakan dasar hukum utama yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Pasal 6 UUHT menegaskan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek tersebut. Mekanisme *parate executie* yang diatur dalam Pasal 6 UUHT ini merupakan keistimewaan yang membedakan eksekusi hak tanggungan dari eksekusi jaminan kebendaan lainnya, karena memungkinkan kreditor melakukan eksekusi tanpa terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan.

Selanjutnya, Pasal 20 ayat (1) UUHT menegaskan mekanisme eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum ketika debitur cidera janji, baik berdasarkan hak *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 maupun berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagaimana diatur dalam

Pasal 14 UUHT memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang secara teori seharusnya mempermudah dan mempercepat proses eksekusi, termasuk pasca-lelang.

Meskipun UUHT memberikan landasan hukum yang kuat bagi kreditor untuk melakukan eksekusi, undang-undang ini secara substantif lebih berpihak pada kepentingan kreditor daripada kepentingan pemenang lelang. Adrian Sutedi menyatakan bahwa UUHT memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor pemegang hak tanggungan dengan prinsip *droit de preference* hak untuk didahulukan dalam memperoleh pelunasan piutang namun tidak secara eksplisit mengatur kewajiban kreditor untuk memastikan bahwa objek lelang dapat diserahkan kepada pemenang lelang. Kekosongan norma ini merupakan salah satu akar permasalahan yang dialami pemenang lelang dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menegaskan bahwa efektivitas lelang tidak hanya terletak pada prosesnya yang sesuai dengan ketentuan hukum, tetapi juga pada kemampuan pemenang lelang untuk memperoleh dan menguasai objek yang dibeli secara penuh. Pandangan ini menyiratkan suatu kritik terhadap UUHT yang hanya mengatur hak dan kewajiban dalam proses eksekusi lelang, tanpa mengatur mekanisme lanjutan untuk memastikan pemenang lelang dapat menikmati haknya secara faktual.

Dari perspektif teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, UUHT hanya memberikan perlindungan hukum preventif yang bersifat prosedural kepada pemenang lelang melalui pengaturan tata cara lelang yang harus dipenuhi sebelum eksekusi dilaksanakan seperti kewajiban pengumuman lelang, penetapan nilai limit, dan penunjukan pejabat lelang yang berwenang. Namun, UUHT sama sekali tidak mengatur perlindungan hukum represif bagi pemenang lelang ketika terjadi permasalahan pasca-lelang, termasuk ketika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang telah dibelinya. Kelemahan ini merupakan lacuna legis yang serius dalam UUHT, mengingat permasalahan penguasaan fisik objek lelang merupakan hal yang sangat umum terjadi dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia.

Dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan telah mengajukan permohonan lelang ke KPKNL berdasarkan kewenangan parate eksekusi yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Proses lelang telah berjalan secara sah sesuai prosedur yang berlaku, dan pemenang lelang telah ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi. Namun, setelah seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi dan kutipan risalah lelang diterima oleh pemenang, tidak ada satu pun ketentuan dalam UUHT yang secara tegas mewajibkan bank selaku penjual untuk secara aktif memastikan debitur mengosongkan objek lelang. Bank telah menerima hasil bersih lelang sebagai pelunasan piutangnya, sehingga motivasi bank untuk membantu pemenang lelang dalam mengatasi resistensi debitur pun menjadi berkurang secara signifikan. Akibatnya, pemenang lelang terpaksa menghadapi perjuangan hukum yang panjang dan berbiaya tinggi semata-mata untuk mendapatkan penguasaan atas objek yang secara hukum sudah menjadi miliknya.

2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 122/2023) merupakan peraturan teknis terbaru dan terkomprehensif yang mengatur mekanisme pelaksanaan lelang di Indonesia. Konsiderans PMK 122/2023 menyebutkan bahwa peraturan ini diterbitkan dengan menimbang perlunya peningkatan pelayanan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern, dan menjamin kepastian hukum. Frasa "menjamin kepastian hukum" dalam konsiderans ini sesungguhnya menunjukkan niat pembentuk peraturan untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, termasuk pemenang lelang. Namun, sebagaimana akan dianalisis berikut ini, implementasi niat baik tersebut dalam batang tubuh peraturan masih jauh dari sempurna.

Pasal 1 angka 1 PMK 122/2023 mendefinisikan lelang sebagai mekanisme penjualan barang yang terbuka untuk umum melalui penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan, baik yang meningkat maupun menurun, untuk mencapai harga tertinggi, yang harus diawali dengan pengumuman lelang. Definisi ini menekankan aspek keterbukaan dan transparansi dalam proses lelang, yang secara implisit bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada semua pihak yang terlibat. Namun, definisi tersebut hanya mengatur aspek prosedural penyelenggaraan lelang dan sama sekali tidak menyentuh aspek perlindungan pemenang lelang pasca-pelaksanaan lelang.

Beberapa pasal dalam PMK 122/2023 yang berkaitan dengan perlindungan pemenang lelang perlu dianalisis secara mendalam, sebagai berikut:

a. Pasal 12 ayat (1) huruf j PMK 122/2023

Pasal 12 ayat (1) huruf j PMK 122/2023 menegaskan tanggung jawab penjual untuk menyerahkan objek lelang, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, kepada pemenang lelang. Ketentuan ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum preventif yang tersedia bagi pemenang lelang, karena secara normatif mengalokasikan kewajiban penyerahan objek kepada penjual (kreditor pemegang hak tanggungan), bukan kepada pemenang lelang itu sendiri.

Namun demikian, ketentuan ini memiliki kelemahan yang sangat fundamental: tidak adanya mekanisme konkret tentang bagaimana penyerahan tersebut dilaksanakan, terutama ketika terdapat hambatan berupa penguasaan fisik oleh debitur atau pihak ketiga yang tidak kooperatif. Pasal ini hanya menetapkan siapa yang bertanggung jawab untuk menyerahkan objek lelang, tanpa mengatur bagaimana cara memastikan penyerahan tersebut dapat terlaksana dan apa konsekuensi hukum yang akan ditanggung oleh penjual apabila kewajiban penyerahan tidak dapat dipenuhi dalam jangka waktu tertentu.

Dari perspektif teori perlindungan hukum preventif Philipus M. Hadjon, Pasal 12 ayat (1) huruf j ini baru merupakan perlindungan hukum preventif yang sangat lemah karena hanya menetapkan kewajiban normatif tanpa dilengkapi mekanisme penegakan yang efektif. Sebagai analogi, kewajiban normatif tanpa mekanisme penegakan ibarat rambu lalu lintas tanpa aparat yang berwenang menindak pelanggar: aturannya ada, tetapi efektivitasnya sangat terbatas. Kondisi ini terkonfirmasi dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, di mana meskipun bank selaku penjual secara normatif wajib menyerahkan objek lelang berdasarkan Pasal 12 ayat (1) huruf j PMK 122/2023, tidak ada mekanisme yang memaksa bank untuk secara aktif mengupayakan pengosongan objek dari debitur yang menolak menyerahkan.

b. Pasal 12 ayat (1) huruf l PMK 122/2023

Pasal 12 ayat (1) huruf l PMK 122/2023 menegaskan bahwa penjual bertanggung jawab secara hukum, baik secara perdata maupun pidana, atas segala gugatan atau tuntutan yang muncul akibat pelanggaran peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh penjual sendiri. Secara teoritis, pasal ini memberikan jaminan perlindungan hukum represif bagi pemenang lelang, karena membuka jalan bagi pemenang lelang untuk mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual apabila penjual terbukti melakukan pelanggaran yang menimbulkan kerugian.

Namun, efektivitas perlindungan yang diberikan oleh pasal ini sangat terbatas dalam praktik. Beberapa kelemahan substantif yang perlu dicatat adalah sebagai berikut. Pertama, rumusan "akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual" mengandung syarat bahwa penjual harus terbukti melakukan pelanggaran peraturan perundang-undangan. Ketika penjual (bank) telah melaksanakan prosedur lelang sesuai ketentuan yang berlaku, meskipun objek lelang kemudian tidak dapat dikuasai oleh pemenang karena resistensi debitur, sulit untuk membuktikan bahwa terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh penjual. Kedua, pasal ini tidak memuat klausul tentang kewajiban penjual untuk memastikan objek dalam keadaan dapat diserahkan sebelum lelang dilaksanakan, sehingga penjual dapat berdalih bahwa resistensi debitur merupakan di luar tanggung jawabnya.

Dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, ketika pemenang lelang berusaha meminta pertanggungjawaban bank selaku penjual, bank selaku penjual telah menerima hasil bersih lelang dan tidak mengambil langkah aktif untuk memaksa debitur mengosongkan objek. Hal ini memperlihatkan bahwa tanggung jawab Penjual yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) huruf l PMK 122/2023 tidak efektif sebagai mekanisme perlindungan bagi pemenang lelang dalam praktik, karena tidak disertai dengan mekanisme penegakan yang konkret.

c. Pasal 23 PMK 122/2023

Pasal 23 PMK 122/2023 menegaskan bahwa pemenang lelang tidak diperkenankan mengambil atau menguasai barang hasil lelang sebelum memenuhi seluruh kewajiban pembayaran lelang dan kewajiban lain yang sah menurut peraturan perundang-undangan. Pasal ini mengatur dimensi kewajiban pemenang lelang secara satu arah: menegaskan bahwa hak penguasaan objek baru timbul setelah seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi, namun tidak mengatur hak positif pemenang untuk menguasai objek setelah pembayaran dilunasi.

Ketiadaan pengaturan tentang hak positif pemenang lelang untuk menguasai objek setelah melunasi seluruh kewajibannya menciptakan situasi hukum yang paradoksal dan merugikan. Pemenang lelang yang telah memenuhi semua kewajibannya seolah "tergantung" dalam status hukum yang tidak jelas: secara formal ia adalah pemilik sah objek lelang, namun secara faktual ia tidak memiliki instrumen hukum yang langsung dapat digunakan untuk memaksa penyerahan penguasaan fisik. Pasal 23 PMK 122/2023 ibarat peraturan yang menetapkan kapan hak pemenang timbul tetapi tidak menyediakan mekanisme untuk merealisasikan hak tersebut ketika mendapat hambatan.

Kondisi ini sangat relevan dengan fakta dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, di mana pemenang lelang telah memenuhi semua kewajibannya namun tidak mendapat dukungan dari sistem hukum untuk segera merealisasikan haknya atas penguasaan fisik objek. Ketiadaan mekanisme langsung yang tersedia bagi pemenang—selain mengajukan gugatan perdata yang memerlukan waktu dan biaya besar—merupakan manifestasi nyata dari kelemahan perlindungan hukum preventif yang seharusnya diatur dalam PMK 122/2023.

d. Pasal 31 PMK 122/2023

Pasal 31 PMK 122/2023 menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya. Secara sekilas, pasal ini tampak memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang dengan menjamin bahwa transaksi lelang yang telah disahkan tidak dapat dianulir secara sembarangan. Namun dalam praktiknya, pasal ini justru menciptakan perangkap hukum yang merugikan pemenang lelang dalam kondisi tertentu.

Apabila dianalisis menggunakan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, Pasal 31 PMK 122/2023 sesungguhnya menciptakan ketidakseimbangan proteksi yang berpotensi mengorbankan kepentingan pemenang lelang. Pasal ini secara efektif mengunci pemenang lelang dalam suatu transaksi yang tidak dapat memberikan manfaat yang dijanjikan penguasaan atas objek yang telah dibeli tanpa menyediakan mekanisme keluar (exit mechanism) yang proporsional. Pemenang lelang tidak dapat membatalkan transaksi meskipun tidak dapat menguasai objek lelang, namun juga tidak memiliki instrumen yang efektif untuk memaksa penyerahan objek secara langsung melalui sistem lelang.

Pasal ini secara implisit hanya melindungi kepentingan kreditor (yang telah memperoleh pelunasan piutang dan tidak mau risalah lelangnya dibatalkan) dan kepentingan negara (yang telah memperoleh bea lelang), tanpa memberikan perhatian yang seimbang terhadap kepentingan pemenang lelang sebagai pihak yang secara aktif telah mengeluarkan dana. Kondisi ini bertentangan dengan prinsip keseimbangan perlindungan yang dikemukakan oleh Boedi Harsono, yang

menekankan bahwa kepastian hukum dalam transaksi properti memerlukan perlindungan seimbang bagi semua pihak, termasuk pemenang lelang beritikad baik, bukan hanya kreditor.

e. Pasal 47 huruf l PMK 122/2023: Pembatalan Lelang atas Barang Bergerak

Pasal 47 huruf l PMK 122/2023 memberikan alasan sah untuk membatalkan lelang apabila penjual tidak menguasai secara fisik objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud. Ketentuan ini secara tersurat mengakui bahwa penguasaan fisik objek oleh penjual merupakan syarat penting bagi pelaksanaan lelang yang sah untuk kategori barang bergerak. Pengakuan ini secara implisit mencerminkan kesadaran bahwa tanpa penguasaan fisik objek, lelang tidak dapat direalisasikan manfaatnya bagi pemenang.

Namun, ketentuan Pasal 47 huruf l ini hanya berlaku untuk barang bergerak dan tidak mengatur mekanisme serupa untuk barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Ketidakkonsistenan ini sangat mencolok, karena justru dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang objeknya adalah barang tidak bergerak permasalahan resistensi penguasaan fisik jauh lebih sering terjadi dan lebih sulit diatasi dibandingkan dalam lelang barang bergerak.

Ketidakkonsistenan dalam Pasal 47 huruf l PMK 122/2023 ini menunjukkan adanya lacuna legis yang serius: untuk barang bergerak terdapat mekanisme pembatalan lelang jika penjual tidak menguasai fisik objek, sementara untuk barang tidak bergerak tidak ada mekanisme serupa. Padahal, risiko yang dihadapi pemenang lelang dalam kedua jenis lelang tersebut pada dasarnya sama yaitu tidak dapat menguasai objek yang telah dibeli. Inkonsistensi ini memperlihatkan bahwa PMK 122/2023 belum dirancang secara komprehensif dengan mempertimbangkan kebutuhan perlindungan pemenang lelang, khususnya dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan.

3. Kedudukan Risalah Lelang sebagai Instrumen Perlindungan Hukum Pemenang Lelang

Salah satu instrumen perlindungan hukum paling penting yang tersedia bagi pemenang lelang adalah kedudukan risalah lelang sebagai akta otentik. Pasal 1 angka 36 PMK 122/2023 menegaskan bahwa Risalah Lelang merupakan berita acara resmi pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, memiliki status sebagai akta otentik, dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di muka hukum. Hal ini berarti bahwa tidak diperlukan bukti-bukti tambahan untuk membuktikan kebenaran isi risalah lelang; hakim harus menerima risalah lelang sebagai bukti yang sempurna dan mengikat tentang peristiwa-peristiwa yang dinyatakan di dalamnya.

Menurut R. Subekti, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, yang memberikan kepastian tentang peristiwa atau keadaan yang dinyatakan di dalamnya. Dalam konteks lelang, risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang memberikan kepastian formal tentang siapa pemenang lelang, berapa harga lelang yang dibayar, dan objek apa yang dilelang. Kekuatan pembuktian sempurna dari risalah lelang sangat membantu pemenang lelang dalam proses pembuktian di pengadilan, sebagaimana terbukti dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst di mana risalah lelang menjadi bukti kunci yang memperkuat posisi pemenang lelang.

Selain sebagai alat bukti, *grosse* risalah lelang yang memuat irah-irah eksekutorial juga berfungsi sebagai dasar pengajuan permohonan eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri, sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2014. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang juga mengatur tentang tata cara pembuatan dan kekuatan hukum risalah lelang, yang semakin memperkuat kedudukan pemenang lelang.

Meskipun risalah lelang memberikan perlindungan hukum yang signifikan dari sisi pembuktian, perlindungan ini baru efektif dalam konteks proses litigasi di pengadilan. Risalah lelang tidak secara otomatis dan langsung menjamin bahwa pemenang lelang dapat menguasai objek secara fisik tanpa melalui proses hukum tambahan. Inilah yang menjadi salah satu kelemahan utama dalam

sistem perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang: instrumen hukum yang tersedia lebih bersifat reaktif (baru berfungsi ketika terjadi sengketa) daripada proaktif (mencegah terjadinya sengketa sejak awal).

Berdasarkan penjelasan terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di atas, terdapat beberapa kelemahan dalam pengaturan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia dikaitkan dengan perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst. Pertama, tidak adanya kewajiban pra-lelang bagi penjual untuk memastikan objek siap diserahkan. PMK 122/2023 tidak mengatur kewajiban bagi penjual (kreditor pemegang hak tanggungan) untuk terlebih dahulu memastikan bahwa objek lelang dalam keadaan dapat dikosongkan dan diserahkan kepada pemenang lelang sebelum mengajukan permohonan lelang ke KPKNL. Ketiadaan kewajiban ini mengakibatkan lelang seringkali dilaksanakan tanpa penjual benar-benar mempersiapkan penyerahan objek kepada pemenang. Dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, bank selaku penjual mengajukan lelang tanpa terlebih dahulu memastikan bahwa debitur bersedia mengosongkan objek atau tanpa telah memperoleh penetapan pengadilan tentang pengosongan.

Kedua, tidak adanya mekanisme pengosongan yang terintegrasi dengan proses lelang. Sistem hukum yang berlaku memisahkan secara tegas antara proses lelang di KPKNL dengan proses pengosongan di Pengadilan Negeri. Akibatnya, ketika pemenang lelang menghadapi resistensi dari pihak yang menguasai objek, ia harus memulai proses hukum yang sama sekali baru di pengadilan. Rachmadi Usman mengidentifikasi hal ini sebagai kelemahan mendasar dalam sistem lelang di Indonesia, yaitu tidak adanya mekanisme penyerahan objek lelang yang efektif kepada pemenang. Pemisahan antara proses lelang dan pengosongan ini tidak hanya menyebabkan keterlambatan yang signifikan bagi pemenang lelang untuk menikmati haknya, tetapi juga menimbulkan beban biaya yang tidak proporsional.

Ketiga, prinsip finalitas lelang dalam Pasal 31 PMK 122/2023 yang tidak diimbangi dengan mekanisme perlindungan bagi pemenang. Sebagaimana telah dianalisis sebelumnya, Pasal 31 PMK 122/2023 yang menetapkan bahwa lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan justru menciptakan posisi yang tidak menguntungkan bagi pemenang lelang dalam kondisi tertentu. Pemenang lelang tidak memiliki opsi untuk membatalkan transaksi dan memperoleh kembali dana yang telah dibayarkan apabila objek tidak dapat dikuasai, sementara mekanisme untuk memaksa penyerahan objek secara langsung melalui sistem lelang pun tidak tersedia. Dari perspektif teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, kondisi ini merupakan kegagalan hukum dalam memberikan pengayoman karena hukum justru mengikat pemenang lelang dalam suatu transaksi yang merugikan tanpa menyediakan pemulihan yang proporsional.

Keempat, inkonsistensi perlindungan antara lelang barang bergerak dan barang tidak bergerak. Sebagaimana dianalisis sebelumnya, Pasal 47 huruf l PMK 122/2023 yang mengatur pembatalan lelang barang bergerak ketika penjual tidak menguasai fisik objek tidak memiliki padanan untuk barang tidak bergerak. Inkonsistensi ini tidak dapat dibenarkan dari perspektif keadilan hukum, karena justru dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang melibatkan barang tidak bergerak, permasalahan penguasaan fisik jauh lebih kompleks dan lebih sering menimbulkan sengketa yang berkepanjangan.

Kelima, ketiadaan mekanisme kompensasi yang proporsional bagi pemenang lelang yang mengalami keterlambatan penguasaan objek. Peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak mengatur mekanisme ganti rugi atau kompensasi yang dapat diperoleh pemenang lelang atas kerugian yang timbul akibat keterlambatan penguasaan objek lelang. Pemenang lelang yang telah mengeluarkan dana untuk membeli objek lelang namun tidak dapat memanfaatkannya selama berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun akibat resistensi debitur tidak memiliki mekanisme yang jelas dan langsung untuk memperoleh kompensasi atas kerugian finansial yang dialaminya. Kondisi ini

diidentifikasi oleh beberapa peneliti sebagai salah satu hambatan terbesar yang mengurangi minat masyarakat untuk berpartisipasi dalam lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan pembahasan di atas memperlihatkan bahwa sistem pengaturan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia baru menyediakan perlindungan hukum preventif yang sangat lemah terbatas pada pengaturan prosedural formal tanpa mekanisme penegakan yang konkret dan perlindungan hukum represif yang ada pun tidak efisien karena hanya tersedia melalui jalur litigasi yang panjang dan berbiaya tinggi. Kondisi ini jauh dari standar perlindungan hukum yang ideal sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa perlindungan hukum mencakup mekanisme penegakan hak melalui sanksi yang efektif dan pemulihan yang seimbang bagi pihak yang dirugikan. M. Yahya Harahap berpendapat bahwa pengaturan lelang tidak hanya harus menekankan aspek prosedural administratif, tetapi juga menjamin hasil lelang dapat direalisasikan secara efektif, serta memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang guna mewujudkan kepastian hukum dan kepercayaan terhadap sistem lelang. Tanpa perlindungan yang memadai, sistem lelang akan kehilangan kredibilitasnya sebagai mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang efisien. Hal ini pada akhirnya akan merugikan semua pihak, termasuk kreditor yang bergantung pada mekanisme lelang untuk memperoleh pelunasan piutangnya.

Dalam perspektif teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, pengaturan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, PMK Nomor 122 Tahun 2023, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya telah memuat bentuk perlindungan hukum preventif, namun masih bersifat formal-prosedural dan belum substantif. Perlindungan preventif tercermin melalui pengaturan tata cara lelang, kewajiban penjual menyerahkan objek lelang, serta kedudukan risalah lelang sebagai akta otentik. Akan tetapi, perlindungan tersebut belum disertai mekanisme yang efektif untuk mencegah timbulnya sengketa pasca-lelang, khususnya ketika objek lelang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang. Dengan demikian, perlindungan preventif yang tersedia belum sepenuhnya memenuhi fungsi pencegahan sengketa sebagaimana dikonsepsikan Philipus M. Hadjon.

Dari aspek perlindungan hukum represif, pengaturan yang ada menunjukkan perlindungan yang bersifat reaktif dan belum memberikan pemulihan yang cepat, efektif, serta proporsional bagi pemenang lelang. Upaya represif yang tersedia masih bergantung pada gugatan perdata, permohonan eksekusi pengosongan, maupun tuntutan ganti rugi melalui mekanisme litigasi yang panjang dan berbiaya tinggi. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan represif bagi pemenang lelang belum memberikan akses pemulihan hak yang sederhana dan efektif, sehingga belum sejalan dengan konsep perlindungan hukum represif menurut Philipus M. Hadjon dan Muchsin yang menuntut adanya penyelesaian sengketa yang mampu memulihkan hak pihak yang dirugikan.

Apabila dianalisis melalui teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya berfungsi sebagai sarana pengayoman terhadap hak-hak masyarakat, termasuk hak pemenang lelang untuk memperoleh manfaat nyata dari objek yang dibelinya. Namun dalam praktik, pengaturan yang ada justru belum memberikan pengayoman secara utuh, karena pemenang lelang yang telah beritikad baik dan memenuhi kewajibannya masih menanggung risiko penguasaan fisik objek secara mandiri. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara tujuan hukum sebagai instrumen perlindungan dengan realitas implementasinya, sehingga hukum belum sepenuhnya menghadirkan keadilan substantif bagi pemenang lelang.

Menurut Setiono, perlindungan hukum bertujuan melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang dan mewujudkan ketertiban serta kepastian hukum. Dalam konteks ini, ketiadaan kewajiban penjual memastikan objek siap diserahkan, tidak adanya mekanisme pengosongan terintegrasi, serta tidak tersedia kompensasi atas keterlambatan penguasaan objek menunjukkan belum terwujudnya kepastian hukum yang ideal. Bahkan prinsip finalitas lelang dalam Pasal 31 PMK Nomor 122 Tahun 2023 berpotensi menimbulkan ketimpangan perlindungan, karena lebih

mengakomodasi kepentingan kreditor dan negara dibanding perlindungan terhadap pemenang lelang beritikad baik.

Dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, terlihat adanya kekosongan norma (*lacuna legis*) dalam pengaturan perlindungan pemenang lelang, khususnya terkait jaminan penguasaan fisik objek pasca-lelang. Kekosongan norma ini menunjukkan bahwa sistem hukum lelang di Indonesia masih berorientasi pada sahnya proses lelang, tetapi belum berorientasi pada efektivitas realisasi hak pemenang lelang. Padahal, menurut Sudikno Mertokusumo dan M. Yahya Harahap, perlindungan hukum tidak cukup hanya menjamin legalitas prosedur, tetapi juga harus menjamin efektivitas penegakan hak dan pemulihan yang seimbang bagi pihak yang dirugikan.

Berdasarkan analisis teori perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa pengaturan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia belum sepenuhnya memenuhi unsur perlindungan hukum preventif maupun represif secara optimal. Perlindungan yang tersedia masih bersifat parsial, prosedural, dan belum memberikan jaminan penguasaan objek maupun mekanisme pemulihan yang efektif. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi yang tidak hanya menekankan sahnya pelaksanaan lelang, tetapi juga menjamin perlindungan hukum substantif bagi pemenang lelang guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum.

B. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang untuk memperoleh perlindungan hukum ketika mengalami kerugian akibat objek lelang hak tanggungan yang tidak dapat dikuasai

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang tidak cukup diwujudkan hanya melalui pengakuan normatif atas hak kepemilikan yang lahir dari risalah lelang. Sebagaimana diuraikan dalam Bab sebelumnya, terdapat kesenjangan yang nyata antara kepastian hukum secara formal dengan realisasi hak secara faktual, terutama dalam situasi di mana objek lelang hak tanggungan tidak dapat dikuasai oleh pemenang karena debitur atau pihak ketiga menolak menyerahkan penguasaan fisik. Kesenjangan inilah yang kemudian mendorong pemenang lelang untuk menggunakan berbagai instrumen hukum yang tersedia guna memperoleh pemulihan yang efektif atas kerugian yang dialaminya.

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua sarana utama, yaitu perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa, dan perlindungan hukum represif yang bertujuan menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Dalam konteks pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang hak tanggungan, perlindungan hukum preventif yang seharusnya telah menjamin kelancaran penguasaan objek telah terbukti tidak memadai sebagaimana diuraikan sebelumnya. Oleh karena itu, pembahasan dalam bagian ini berfokus pada perlindungan hukum represif melalui berbagai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang.

Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya menjamin hak dan kepentingan subjek hukum melalui kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum. Muchsin menambahkan bahwa perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, ganti rugi, atau hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau pelanggaran. Sejalan dengan itu, Soerjono Soekanto berpandangan bahwa perlindungan hukum merupakan sarana untuk menjaga masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum guna mewujudkan ketertiban, keadilan, dan kepastian hukum. Ketiga pandangan teoritis ini menjadi landasan analisis terhadap berbagai upaya hukum yang tersedia bagi pemenang lelang dalam memperoleh pemulihan hak yang efektif. Ketiga pandangan teoritis ini menjadi landasan analisis terhadap berbagai upaya hukum yang tersedia bagi pemenang lelang dalam memperoleh pemulihan hak yang efektif.

Permasalahan ketidakmampuan pemenang lelang menguasai objek lelang hak tanggungan telah menimbulkan berbagai perkara hukum yang menjadi cermin nyata dari ketidakcukupan mekanisme perlindungan hukum yang tersedia. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst secara gamblang memperlihatkan bagaimana pemenang lelang yang telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran dan menerima kutipan risalah lelang yang sah tetap harus berjuang panjang melalui jalur litigasi hanya untuk mendapatkan penguasaan fisik atas objek yang secara hukum sudah menjadi miliknya. Kondisi serupa mengemuka dalam perkara Nomor 208/PUU-XXIII/2025 di Mahkamah Konstitusi, di mana pemohon mendalilkan bahwa sistem hukum yang berlaku tidak memberikan mekanisme yang memadai bagi pemenang lelang beritikad baik untuk segera merealisasikan haknya atas penguasaan fisik objek lelang.

Sistem hukum Indonesia pada dasarnya menyediakan dua jalur utama pemulihan hak bagi pemenang lelang yang menghadapi permasalahan penguasaan objek, yaitu upaya hukum litigasi dan upaya hukum non-litigasi. Kedua jalur tersebut memiliki karakteristik, kelebihan, dan keterbatasan masing-masing yang perlu dipahami secara komprehensif agar pemenang lelang dapat memilih dan mengkombinasikan strategi perlindungan hukum yang paling efektif sesuai dengan situasi konkret yang dihadapinya. Berikut ini diuraikan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang untuk memperoleh perlindungan hukum ketika mengalami kerugian akibat objek lelang hak tanggungan yang tidak dapat dikuasai.

1. Upaya Hukum Litigasi

Upaya hukum litigasi adalah penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, di mana hakim sebagai pihak ketiga yang berwenang menjatuhkan putusan yang bersifat mengikat dan dapat dipaksakan pelaksanaannya (eksekutorial) kepada para pihak yang bersengketa. Keunggulan utama jalur litigasi terletak pada kekuatan eksekutorial putusan yang dihasilkan, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh negara melalui aparat penegak hukum apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan secara sukarela. Dalam konteks pemenang lelang hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek, terdapat beberapa jalur litigasi yang dapat ditempuh secara sendiri-sendiri maupun secara bersamaan, sebagai berikut.

a. Permohonan Eksekusi Pengosongan Berdasarkan Grosse Risalah Lelang

Upaya pertama dan paling langsung yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang adalah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat berdasarkan grosse risalah lelang. Mekanisme ini diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR yang menyatakan bahwa jika dalam hal menjual barang tidak bergerak, seseorang yang barangnya dijual tidak mau meninggalkan barang tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permintaan pihak pemohon dapat memerintahkan pengosongan dengan bantuan alat kekuasaan negara.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 menegaskan bahwa grosse risalah lelang yang memuat irah-irah eksekutorial "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" merupakan dasar yang sah untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan langsung kepada Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan perdata terlebih dahulu. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kekuatan eksekutorial pada dokumen-dokumen yang memuat irah-irah tersebut, sehingga kedudukan grosse risalah lelang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Prosedur pengajuan permohonan eksekusi pengosongan mencakup beberapa tahapan yang harus dilaksanakan secara tertib. Pertama, pemenang lelang mengajukan permohonan tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah yurisdiksinya meliputi letak objek lelang. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan grosse risalah lelang yang memuat irah-irah eksekutorial, sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama atas nama pemenang lelang apabila proses balik nama telah selesai dilaksanakan, serta dokumen-dokumen pendukung yang membuktikan bahwa pemenang

lelang adalah pemilik sah objek dan bahwa penguasaan fisik belum diserahkan. Kedua, Ketua Pengadilan Negeri melakukan pemeriksaan formal atas permohonan tersebut dan apabila syarat-syarat formil dan materiil terpenuhi, menerbitkan penetapan eksekusi yang memerintahkan pengosongan dalam jangka waktu tertentu. Ketiga, juru sita pengadilan menyampaikan aanmaning (teguran) kepada pihak yang menguasai objek untuk meninggalkan objek secara sukarela dalam jangka waktu yang ditentukan. Keempat, apabila aanmaning tidak diindahkan, dilaksanakan eksekusi pengosongan secara paksa oleh juru sita pengadilan yang apabila diperlukan dibantu oleh aparat keamanan.

M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa eksekusi pengosongan merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan untuk mengosongkan barang tidak bergerak dari penguasaan pihak yang tidak berhak, dan merupakan konsekuensi logis dari adanya hak kepemilikan yang sah atas objek tersebut. Dalam konteks pemenang lelang, hak kepemilikan yang sah tersebut dibuktikan melalui risalah lelang sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang.

Dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, jalur permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan grosse risalah lelang ini merupakan salah satu opsi hukum yang semestinya dapat digunakan oleh pemenang lelang secara lebih awal. Namun dalam praktiknya, terdapat beberapa kendala yang menghambat efektivitas jalur ini. Pertama, terjadi ketidakseragaman pemahaman di antara hakim-hakim di berbagai Pengadilan Negeri mengenai kewenangan mereka untuk memerintahkan pengosongan semata-mata berdasarkan grosse risalah lelang tanpa adanya putusan pengadilan yang mendahuluinya. Sebagian hakim berpandangan bahwa grosse risalah lelang yang memuat irah-irah eksekutorial cukup sebagai dasar eksekusi, sementara sebagian lainnya mensyaratkan adanya putusan pengadilan terlebih dahulu sebelum eksekusi pengosongan dapat diperintahkan. Perbedaan pandangan yudisial ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan pemenang lelang.

Kedua, debitur yang menolak pengosongan seringkali mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap penetapan eksekusi, dengan dalil-dalil seperti adanya cacat prosedural dalam proses lelang, adanya gugatan perdata yang sedang berlangsung terhadap keabsahan lelang, atau adanya klaim hak yang masih disengketakan. Perlawanan semacam ini, meskipun pada akhirnya seringkali ditolak oleh pengadilan, secara efektif menunda pelaksanaan eksekusi untuk jangka waktu yang tidak dapat diprediksi. Ketiga, biaya pelaksanaan eksekusi pengosongan yang melibatkan juru sita dan aparat keamanan tidak sedikit, dan dalam banyak kasus menjadi beban yang harus ditanggung oleh pemenang lelang meskipun secara substantif ia adalah pihak yang menderita kerugian.

Terlepas dari kendala-kendala tersebut, dari perspektif efisiensi prosedural, jalur permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan grosse risalah lelang tetap merupakan jalur yang paling direkomendasikan sebagai langkah pertama dalam litigasi bagi pemenang lelang yang menghadapi resistensi penguasaan fisik. Hal ini karena jalur ini tidak memerlukan proses gugatan perdata yang lengkap dengan segala prosedur persidangannya yang memakan waktu bertahun-tahun, sehingga secara teori dapat diselesaikan dalam waktu yang jauh lebih singkat. Rachmadi Usman menegaskan bahwa tidak adanya mekanisme penyerahan objek lelang yang efektif kepada pemenang merupakan kelemahan mendasar sistem lelang Indonesia yang harus segera diatasi.

b. Gugatan Perdata Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata)

Jalur litigasi kedua yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang adalah mengajukan gugatan perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Gugatan ini dapat diajukan terhadap debitur atau pihak ketiga yang menguasai objek lelang tanpa hak, terhadap penjual (*bank*) yang tidak mengambil langkah aktif untuk memastikan penyerahan objek, atau terhadap keduanya secara serentak dalam satu gugatan.

Dalam perkara Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata inilah yang pada akhirnya dipilih sebagai jalur utama oleh pemenang lelang. Majelis hakim dalam pertimbangannya menegaskan bahwa pemenang lelang memiliki hak hukum yang kuat untuk menguasai objek berdasarkan risalah lelang dan sertifikat hak milik, serta dapat menggugat debitur atas dasar perbuatan melawan hukum. Lebih lanjut, pengadilan menegaskan bahwa penolakan debitur terhadap penyerahan objek merupakan pelanggaran terhadap prinsip dasar hukum benda, karena pemegang hak berhak menuntut siapapun yang menguasai objek tanpa dasar hukum yang sah. Putusan ini memberikan preseden yudisial yang penting bagi pemenang lelang lain yang menghadapi permasalahan serupa.

Boedi Harsono menegaskan bahwa meskipun prinsip *caveat emptor* berlaku dalam lelang, pemenang lelang yang beritikad baik tetap harus memperoleh perlindungan hukum yang memadai, terutama ketika menghadapi permasalahan yang tidak dapat diketahui sebelumnya atau yang berada di luar kendali pemenang lelang. Pandangan ini menjadi landasan teoritisnya yang kuat bagi pemenang lelang untuk menuntut pemulihan hak melalui gugatan perbuatan melawan hukum.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dibuktikan oleh pemenang lelang dalam gugatan ini adalah sebagai berikut. Pertama, adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum dari pihak tergugat. Dalam konteks ini, penolakan debitur atau pihak ketiga untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan fisik objek lelang kepada pemenang merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum karena melanggar hak milik pemenang lelang yang telah sah berdasarkan risalah lelang sebagai akta otentik. Kedua, adanya unsur kesalahan (*schuld*) dari pihak tergugat, baik berupa kesengajaan maupun kelalaian. Unsur ini terpenuhi apabila debitur atau pihak ketiga mengetahui bahwa pemenang lelang adalah pemilik sah namun tetap menolak menyerahkan penguasaan tanpa dasar hukum yang dapat dibenarkan.

Ketiga, adanya kerugian (*schade*) yang nyata diderita oleh pemenang lelang. Kerugian ini dapat bersifat materiil maupun immateriil. Kerugian materiil mencakup: biaya sewa tempat tinggal atau usaha yang terpaksa ditanggung pemenang selama tidak dapat memanfaatkan objek yang telah dibelinya; hilangnya keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh dari pemanfaatan objek (*lucrum cessans*); bunga atas dana yang telah diinvestasikan dalam pembelian lelang namun tidak dapat menghasilkan manfaat ekonomis; serta seluruh biaya hukum yang dikeluarkan dalam rangka memperoleh penguasaan fisik. Sementara itu, kerugian immateriil mencakup tekanan psikologis, ketidakpastian, dan gangguan terhadap rencana bisnis atau kehidupan pribadi pemenang lelang.

Keempat, adanya hubungan kausalitas (*causal verband*) antara perbuatan tergugat dengan kerugian yang diderita penggugat. Hubungan sebab-akibat ini jelas terpenuhi karena ketidakmampuan pemenang lelang untuk menguasai dan memanfaatkan objek secara langsung disebabkan oleh penolakan tergugat untuk menyerahkan penguasaan fisik. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menjelaskan bahwa dalam lelang eksekusi hak tanggungan, tidak terdapat hubungan hukum langsung antara pemenang lelang dengan debitur sehingga pemenang lelang tidak dapat langsung menuntut debitur berdasarkan hubungan kontraktual, melainkan harus menggunakan dasar gugatan perbuatan melawan hukum.

Gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata merupakan instrumen perlindungan represif yang paling komprehensif karena tidak hanya menghasilkan putusan pengosongan tetapi juga memungkinkan pemenang lelang memperoleh ganti kerugian penuh atas seluruh kerugian yang telah dideritanya. Namun, kelemahan utama jalur ini adalah lamanya proses persidangan yang harus dilalui. Pemenang lelang harus melewati seluruh tahapan litigasi mulai dari pendaftaran gugatan, mediasi wajib, sidang pemeriksaan pokok perkara yang dapat berlangsung berbulan-bulan, pembacaan putusan, hingga kemungkinan upaya hukum banding dan kasasi apabila pihak yang dikalahkan tidak menerima putusan tingkat pertama. Proses ini dalam praktik dapat memakan waktu

antara dua hingga lima tahun atau bahkan lebih, selama mana pemenang lelang tetap tidak dapat memanfaatkan objek yang telah dibelinya.

Christin Natalia Tambunan dan Atik Winanti dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang berhak mendapatkan perlindungan hukum melalui gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, dan pengadilan berkewajiban memberikan putusan yang efektif yang tidak hanya menyatakan pemenang sebagai pemilik sah tetapi juga memerintahkan pengosongan dan pemulihan kerugian secara proporsional.

c. **Gugatan Tuntutan Ganti Rugi Kepada Penjual Berdasarkan Pasal 12 Huruf 1 PMK 122/2023 dan Prinsip Vrijwaring**

Jalur litigasi ketiga yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang adalah mengajukan tuntutan ganti rugi kepada penjual (kreditor pemegang hak tanggungan) berdasarkan Pasal 12 ayat (1) huruf 1 PMK 122/2023 yang menegaskan tanggung jawab penjual atas gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual. Dasar hukum ini dapat dikombinasikan dengan prinsip penanggungan (vrijwaring) yang diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdara, yang mewajibkan penjual untuk menjamin bahwa pembeli dapat menikmati penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin tidak adanya cacat tersembunyi.

Pasal 1474 KUHPerdara menegaskan dua kewajiban utama penjual, yaitu menyerahkan barang yang dijualnya dan menanggung barang tersebut terhadap penuntutan atau gangguan dari pihak ketiga. Ketentuan ini, apabila diterapkan secara konsisten dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, sesungguhnya memberikan dasar yang kokoh bagi pemenang lelang untuk menuntut pertanggungjawaban penjual (bank) atas kegagalan penyerahan penguasaan fisik objek lelang. Suharnoko berpendapat bahwa kewajiban vrijwaring merupakan konsekuensi esensial dari hubungan jual beli yang tidak dapat dikesampingkan secara sepihak oleh penjual, dan pelanggarananya menimbulkan hak tuntutan ganti rugi bagi pembeli.

Mariam Darus Badruzaman menerangkan bahwa dalam lelang, pemenang lelang dianggap telah mengetahui kondisi objek lelang dan menerima segala risiko yang terkait dengan objek tersebut berdasarkan prinsip *caveat emptor*. Namun demikian, penerapan prinsip *caveat emptor* tidak dapat bersifat mutlak dan tanpa batas. Prinsip ini hanya berlaku untuk risiko-risiko yang secara wajar dapat diketahui atau diperkirakan oleh pemenang lelang sebelum mengikuti lelang, dan tidak dapat membebaskan penjual dari tanggung jawab atas kegagalan menyerahkan penguasaan fisik yang sesungguhnya merupakan kewajiban normatif penjual berdasarkan PMK 122/2023.

Dalam praktik, gugatan terhadap penjual menghadapi tantangan pembuktian yang tidak mudah. Pemenang lelang harus membuktikan bahwa penjual telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang menimbulkan kerugian. Ketika penjual telah melaksanakan prosedur lelang sesuai ketentuan yang berlaku, sulit untuk membuktikan adanya pelanggaran di pihak penjual, meskipun secara faktual objek lelang tidak dapat dikuasai oleh pemenang karena resistensi debitur. Adrian Sutedi mengemukakan bahwa UUHT memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor pemegang hak tanggungan dengan prinsip *droit de preference* namun tidak secara eksplisit mengatur kewajiban kreditor untuk memastikan bahwa objek lelang dapat diserahkan kepada pemenang lelang, sehingga bank sering berdalih bahwa penolakan debitur berada di luar lingkup tanggung jawabnya sebagai penjual.

Terlepas dari tantangan tersebut, Elisabeth Carla Carmelita dan Fitika Andraini menyimpulkan bahwa penjual dalam lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat sepenuhnya melepaskan tanggung jawab atas penyerahan objek lelang kepada pemenang hanya karena proses lelang telah selesai dilaksanakan sesuai prosedur. Tanggung jawab penjual berlanjut hingga pemenang lelang benar-benar dapat menikmati hak kepemilikannya secara penuh atas objek yang telah dibelinya.

d. Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)

Dalam situasi di mana terdapat putusan pengadilan, penetapan sita, atau proses hukum lain yang mengancam keabsahan atau keberlangsungan kepemilikan pemenang lelang atas objek yang telah dibelinya, pemenang lelang dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR. Perlawanan ini diajukan bukan sebagai upaya untuk menyerang keabsahan proses lelang yang telah dilaksanakan, melainkan sebagai tindakan defensif untuk melindungi dan mempertahankan hak kepemilikan pemenang lelang dari gangguan pihak-pihak yang berusaha membatalkan atau mengambil alih kepemilikan tersebut.

Hermansyah, Rafino Naufal, dan Agus Nurudin dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa pemenang lelang yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum yang kuat dalam sistem hukum Indonesia, dan derden verzet merupakan instrumen yang tepat untuk mempertahankan hak tersebut ketika menghadapi gugatan atau perlawanan dari pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas objek lelang.

Kedudukan pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik (*te goeder trouw*) mendapat perlindungan yang kokoh dalam yurisprudensi Mahkamah Agung. Risalah lelang sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang memberikan presumsi juridis yang kuat bahwa transaksi telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga pemenang lelang dianggap beritikad baik dan berhak mendapat perlindungan atas kepemilikannya. R. Subekti menegaskan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang tidak dapat dilumpuhkan oleh bukti-bukti biasa, sehingga pihak yang ingin menyangkal keabsahan risalah lelang harus mampu menghadirkan bukti-bukti yang setara kekuatannya.

Fitri Mustikaning Wibowo dan Selamat Widodo dalam kajian mereka atas Putusan Nomor 361/Pdt/2017/PT.SMG menegaskan bahwa pemenang lelang yang telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran dan menerima risalah lelang sebagai akta otentik harus dipandang sebagai pemilik sah yang kedudukannya wajib dilindungi dari setiap upaya penggusuran atau pembatalan yang tidak didasarkan pada prosedur hukum yang benar.

e. Permohonan Uji Konstitusionalitas dan Implikasinya

Dalam perkara Nomor 208/PUU-XXIII/2025, pemohon yang merupakan pemenang lelang atas jaminan Bank BRI Cabang Slawi menempuh upaya hukum yang luar biasa dengan mengajukan permohonan pengujian konstitusionalitas Pasal 6 UUHT ke Mahkamah Konstitusi. Pemohon mendalilkan bahwa Pasal 6 UUHT tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai terhadap pembeli lelang yang beritikad baik karena pelaksanaan pengosongan objek sering kali dibebankan kepada pembeli, bukan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang menginisiasi proses lelang. Pengajuan perkara ini ke Mahkamah Konstitusi mempertegas bahwa permasalahan perlindungan hukum bagi pemenang lelang telah berkembang menjadi isu konstitusional yang serius.

Pasal 6 UUHT yang menjadi objek pengujian menegaskan hak *parate executie* pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Ketentuan ini, sebagaimana dianalisis oleh J. Satrio, menempatkan kreditur pada posisi yang sangat istimewa dalam mekanisme eksekusi hak tanggungan, namun tidak mengatur secara seimbang kewajiban kreditur untuk memastikan pemenang lelang dapat menikmati hasil eksekusi tersebut secara efektif. Apabila Mahkamah Konstitusi mengabulkan permohonan tersebut dengan menafsirkan atau menyatakan ketidakkonstitusionalan Pasal 6 UUHT, hal itu akan membuka jalan bagi reformasi fundamental dalam sistem eksekusi hak tanggungan yang memberikan perlindungan lebih kuat bagi pemenang lelang.

2. Upaya Hukum Non-Litigasi

Di samping jalur litigasi, pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang hak tanggungan dapat menempuh berbagai upaya hukum non-litigasi sebagai alternatif maupun komplementer terhadap jalur pengadilan. Upaya hukum non-litigasi adalah penyelesaian sengketa di

luar jalur pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak, yang mencakup negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase, dengan mengutamakan musyawarah mufakat dan bersifat lebih fleksibel, cepat, serta rahasia. Kelebihan utama jalur non-litigasi terletak pada kecepatannya relatif dibandingkan litigasi, biayanya yang lebih rendah, kerahasiaan prosesnya yang terjaga, serta potensinya untuk menghasilkan penyelesaian yang memuaskan semua pihak secara sukarela tanpa perlu adanya pemenang dan pihak yang kalah.

a. Somasi

Sebelum menempuh jalur litigasi maupun non-litigasi lainnya, langkah yang paling mendasar dan wajib dilakukan oleh pemenang lelang adalah mengirimkan somasi (surat peringatan/teguran) secara resmi kepada pihak yang menguasai objek lelang dan kepada penjual (bank). Somasi merupakan pemberitahuan resmi yang menegaskan hak pemenang lelang berdasarkan risalah lelang dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama, serta menyampaikan tuntutan agar objek dikosongkan dan diserahkan dalam jangka waktu tertentu yang layak.

Fungsi somasi dalam konteks ini tidak sekadar bersifat formalitas semata. Pertama, somasi membuktikan bahwa pemenang lelang telah memberikan kesempatan yang wajar dan beritikad baik kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya secara sukarela sebelum terpaksa menempuh jalur hukum yang lebih keras. Kedua, somasi merupakan syarat formil yang diperlukan untuk membuktikan terpenuhinya unsur "teguran" (aanmaning) sebagai prasyarat pengajuan eksekusi dalam beberapa jalur hukum. Ketiga, somasi dapat menjadi momentum untuk membuka negosiasi, karena seringkali debitur baru bersedia bernegosiasi ketika mereka menyadari bahwa pemenang lelang memiliki tekad dan kemampuan untuk menempuh jalur hukum formal. Chandra Motik dalam penelitiannya menekankan pentingnya tahapan somasi ini sebagai bagian tak terpisahkan dari strategi perlindungan hukum pemenang lelang yang efektif.

b. Negosiasi dan Mediasi dengan Pihak yang Menguasai Objek Lelang

Negosiasi merupakan proses komunikasi dua arah yang bertujuan mencapai kesepakatan bersama tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai pengambil keputusan. Dalam konteks pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek, negosiasi langsung dengan debitur atau pihak ketiga yang menguasai objek dapat menghasilkan kesepakatan yang mengakomodasi kepentingan semua pihak dengan cara yang tidak dapat dihasilkan melalui putusan pengadilan yang sifatnya menang-kalah. Misalnya, pemenang lelang dapat menawarkan kepada debitur tenggang waktu yang lebih lama untuk mengosongkan objek, kompensasi finansial sebagai insentif pengosongan sukarela, atau kemungkinan sewa-menyewa sementara dengan harga yang wajar apabila debitur belum memiliki tempat tinggal pengganti.

Apabila negosiasi langsung tidak membuahkan hasil karena para pihak tidak dapat menemukan titik temu secara mandiri, pemenang lelang dapat menggunakan jasa mediator profesional yang diakui berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Mediator berfungsi sebagai fasilitator netral yang membantu para pihak mengidentifikasi kepentingan mereka yang sesungguhnya di balik posisi masing-masing, dan menemukan solusi kreatif yang dapat diterima bersama.

Margono Suyud menjelaskan bahwa mediasi sebagai salah satu bentuk *Alternative Dispute Resolution* (ADR) sangat efektif dalam menyelesaikan sengketa properti karena memungkinkan para pihak untuk menemukan solusi yang kreatif dan fleksibel yang tidak tersedia dalam proses litigasi yang kaku dan formal. Dalam konteks sengketa penguasaan objek lelang, mediasi dapat menghasilkan kesepakatan tentang jadwal pengosongan yang realistis, kompensasi yang adil atas kerugian pemenang selama masa penundaan, atau mekanisme lain yang memuaskan semua pihak. Keberhasilan mediasi sangat bergantung pada itikad baik para pihak, sehingga apabila debitur sama sekali tidak bersedia berpartisipasi atau tidak menunjukkan itikad baik dalam proses mediasi, jalur ini tidak akan menghasilkan penyelesaian yang efektif.

c. Pengaduan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

KPKNL sebagai lembaga yang menyelenggarakan dan mengawasi pelaksanaan lelang memiliki peran yang signifikan tidak hanya dalam proses lelang itu sendiri, tetapi juga dalam memastikan bahwa hak-hak yang timbul dari proses lelang dapat direalisasikan secara efektif. Pemenang lelang yang menghadapi kesulitan dalam menguasai objek dapat mengajukan pengaduan resmi kepada KPKNL untuk meminta klarifikasi, bantuan administratif, dan fasilitasi dalam rangka penyerahan objek lelang.

Meskipun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk memaksa pengosongan objek secara langsung karena kewenangan tersebut ada pada Pengadilan Negeri, KPKNL dapat berperan sebagai mediator institusional antara pemenang lelang, penjual (bank), dan debitur. KPKNL dapat memanggil penjual untuk memberikan klarifikasi mengenai langkah-langkah yang telah diambil dalam rangka memenuhi kewajiban penyerahan objek kepada pemenang berdasarkan Pasal 12 ayat (1) huruf j PMK 122/2023 dan dapat mendorong penjual untuk mengambil peran yang lebih aktif dalam memfasilitasi pengosongan objek. KPKNL juga dapat memberikan dukungan administratif kepada pemenang lelang dalam mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri.

Kusuma, Ari Surya, dkk. menegaskan dalam penelitiannya bahwa hambatan pengosongan objek hak tanggungan pasca lelang merupakan permasalahan sistemik yang tidak hanya merugikan pemenang lelang secara individual tetapi juga mengikis kepercayaan publik terhadap institusi lelang sebagai mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang handal. Dalam konteks ini, keterlibatan aktif KPKNL dalam mengatasi hambatan pengosongan pasca lelang merupakan tanggung jawab institusional yang tidak dapat diabaikan.

d. Fasilitasi melalui Ombudsman Republik Indonesia

Dalam situasi di mana terdapat indikasi maladministrasi oleh instansi pemerintah, termasuk KPKNL, dalam proses lelang yang berpotensi merugikan pemenang lelang, atau ketika KPKNL tidak responsif terhadap pengaduan pemenang lelang, pemenang dapat mengajukan pengaduan kepada Ombudsman Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia. Ombudsman memiliki kewenangan untuk menerima laporan, melakukan pemeriksaan, dan merekomendasikan tindakan perbaikan kepada instansi yang bersangkutan.

Meskipun rekomendasi Ombudsman tidak memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan, tekanan institusional yang ditimbulkan oleh proses pemeriksaan Ombudsman seringkali efektif mendorong penyelesaian administratif yang lebih cepat. Pengawasan publik yang melekat pada proses pemeriksaan Ombudsman juga dapat mendorong KPKNL dan instansi terkait lainnya untuk lebih responsif dalam menangani permasalahan yang dihadapi pemenang lelang. Jalur ini terutama relevan apabila pemenang lelang menghadapi kendala birokrasi, ketidakresponsifan instansi pemerintah, atau dugaan adanya prosedur yang tidak sesuai dalam proses lelang yang merugikan pemenang.

e. Arbitrase

Dalam hal terdapat klausul arbitrase dalam dokumen perjanjian yang terkait dengan transaksi lelang atau hubungan hukum yang melatarbelakanginya, pemenang lelang dapat menempuh penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Arbitrase memiliki beberapa keunggulan dibandingkan litigasi pengadilan, yaitu prosesnya yang lebih cepat, kerahasiaannya yang terjaga, para arbiter yang dapat dipilih berdasarkan keahlian di bidang hukum properti dan hak tanggungan, serta putusannya yang bersifat final dan mengikat (tidak dapat diajukan banding).

Ekwanto, Hafiz Nur, dan Putra Hutomo dalam penelitiannya mencatat bahwa jalur arbitrase dalam sengketa lelang hak tanggungan memiliki potensi yang belum sepenuhnya dimanfaatkan di

Indonesia, dan pengembangan klausul arbitrase dalam perjanjian kredit perbankan dapat menjadi salah satu solusi untuk mempercepat penyelesaian sengketa pasca lelang yang lebih efisien.

Namun demikian, dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan, penerapan arbitrase menghadapi beberapa kendala struktural. Pertama, pemenang lelang umumnya tidak memiliki hubungan kontraktual langsung dengan debitur yang mengandung klausul arbitrase, karena pemenang tidak merupakan pihak dalam perjanjian kredit antara bank dan debitur. Kedua, meskipun bank dan debitur mungkin memiliki klausul arbitrase dalam perjanjian kredit mereka, klausul ini tidak serta-merta mengikat pemenang lelang yang merupakan pihak ketiga. Ketiga, putusan arbitrase tetap memerlukan bantuan pengadilan untuk pelaksanaan eksekusinya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan secara sukarela. Oleh karena itu, jalur arbitrase lebih relevan dalam sengketa antara pemenang lelang dengan penjual (bank) tentang tanggung jawab vrijwaring, daripada dalam sengketa langsung antara pemenang lelang dengan debitur tentang pengosongan objek.

Berdasarkan pembahasan terhadap berbagai jalur litigasi dan non-litigasi yang tersedia, diperlukan analisis komparatif yang cermat untuk menentukan strategi perlindungan hukum yang paling optimal bagi pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang hak tanggungan. Dari perspektif efektivitas hukum, jalur litigasi melalui permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan *grosse risalah* lelang atau gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata memberikan perlindungan yang paling kuat karena menghasilkan putusan atau penetapan yang memiliki kekuatan eksekutorial dan dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh negara. Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa perlindungan hukum represif yang efektif harus mengandung mekanisme pemulihan yang dapat direalisasikan secara nyata, bukan sekadar pengakuan formal atas hak yang dilanggar. Dalam konteks ini, hanya putusan atau penetapan pengadilan yang memberikan jaminan pemulihan yang dapat dipaksakan apabila pihak yang wajib menyerahkan objek tetap bersikeras menolak.

Dari perspektif efisiensi waktu, jalur non-litigasi seperti negosiasi dan mediasi secara teori dapat menghasilkan penyelesaian dalam hitungan minggu atau bulan, jauh lebih cepat dibandingkan litigasi yang dapat memakan waktu bertahun-tahun. Namun efisiensi ini hanya terwujud apabila pihak yang menguasai objek bersedia berpartisipasi dengan itikad baik. Apabila debitur atau pihak ketiga tidak kooperatif, jalur non-litigasi justru dapat membuang waktu dan energi yang berharga bagi pemenang lelang. Margono Suyud mengakui bahwa efektivitas ADR sangat bergantung pada itikad baik para pihak, dan apabila salah satu pihak bersikap tidak kooperatif, proses ADR tidak dapat dipaksakan untuk dilanjutkan.

Dari sisi biaya, jalur non-litigasi pada umumnya jauh lebih hemat dibandingkan litigasi yang memerlukan biaya advokat, biaya pendaftaran perkara, biaya panggilan sidang, dan berbagai biaya lainnya. Namun, apabila non-litigasi gagal dan pemenang lelang kemudian harus beralih ke jalur litigasi, total biaya yang dikeluarkan justru menjadi lebih besar. Oleh karena itu, keputusan untuk memulai dengan jalur non-litigasi atau langsung ke litigasi harus didasarkan pada penilaian realistis atas kemungkinan keberhasilan non-litigasi dalam situasi konkret yang dihadapi.

Erin Riyanti Ramadhani dan Soegianto dalam penelitiannya terhadap Putusan Nomor 509/PDT.G/2022/PN.SMG menyimpulkan bahwa penyelesaian sengketa objek jaminan lelang yang masih dikuasai oleh debitur memerlukan pendekatan yang mengkombinasikan jalur litigasi dan non-litigasi secara strategis sesuai dengan perkembangan situasi, dan pemenang lelang tidak boleh terpaku pada satu jalur saja apabila jalur tersebut terbukti tidak efektif dalam konteks konkretnya.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, strategi optimal bagi pemenang lelang yang menghadapi resistensi penguasaan fisik objek lelang hak tanggungan adalah sebagai berikut. Pertama, segera setelah menemukan bahwa objek belum dikosongkan, pemenang lelang harus mengirimkan somasi resmi kepada debitur dan kepada penjual (bank) yang menegaskan hak kepemilikannya dan meminta pengosongan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari. Somasi ini

penting sebagai bukti anmaning dan sebagai pembuka peluang negosiasi. Kedua, selama masa tunggu respons somasi, pemenang lelang dapat secara paralel mengajukan pengaduan kepada KPKNL untuk meminta fasilitasi administratif dan mendorong bank mengambil peran aktif. Ketiga, apabila somasi ditanggapi dengan itikad baik, pemenang lelang dapat melanjutkan ke mediasi yang difasilitasi KPKNL atau mediator profesional. Keempat, apabila somasi diabaikan atau mediasi gagal, pemenang lelang harus segera mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan grosse risalah lelang sebagai jalur yang paling efisien secara prosedural. Kelima, secara bersamaan atau sebagai langkah lanjutan, pemenang lelang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara untuk memperoleh ganti rugi komprehensif atas seluruh kerugian yang telah dideritanya.

Strategi berlapis dan bertahap ini sejalan dengan pandangan Salim HS yang menekankan pentingnya pemahaman komprehensif atas keseluruhan sistem hukum jaminan di Indonesia untuk dapat memanfaatkan instrumen-instrumen hukum yang tersedia secara optimal dalam melindungi hak-hak yang dilindungi oleh hukum. Djuhaendah Hasan juga menegaskan bahwa dalam sistem hukum jaminan kebendaan, efektivitas perlindungan hak kreditor dan pembeli dalam transaksi yang berhubungan dengan jaminan kebendaan bergantung tidak hanya pada kekuatan norma yang mengatur hak tersebut, tetapi juga pada tersedianya mekanisme enforcement yang efisien dan dapat diakses secara nyata oleh pihak yang membutuhkannya.

Kondisi yang ada saat ini mencerminkan ketidakcukupan yang fundamental dalam sistem perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Rachmadi Usman mengidentifikasi tidak adanya mekanisme penyerahan objek lelang yang efektif kepada pemenang sebagai kelemahan mendasar dalam sistem lelang di Indonesia yang dapat mengurangi minat investor dan pada akhirnya merugikan seluruh ekosistem penyelesaian kredit bermasalah. Adrian Sutedi secara tegas menyatakan bahwa PMK tentang lelang harus memastikan hasil lelang dapat direalisasikan secara efektif bukan hanya mengatur prosedur administratif, dan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang penting untuk membangun kepercayaan terhadap sistem lelang Indonesia. Tanpa kepercayaan tersebut, partisipasi masyarakat dalam lelang eksekusi hak tanggungan akan terus menurun, yang pada akhirnya akan mengurangi efektivitas mekanisme lelang sebagai instrumen penyelesaian kredit bermasalah bagi perbankan.

Ita Suci Hati dalam penelitiannya tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan menyimpulkan bahwa diperlukan reformasi regulasi yang komprehensif yang mengintegrasikan mekanisme penyerahan objek lelang yang efektif ke dalam sistem lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga kepastian hukum formal yang diperoleh pemenang melalui risalah lelang dapat segera diwujudkan menjadi penguasaan fisik yang nyata tanpa perlu melalui proses hukum tambahan yang panjang dan berbiaya tinggi. Reformasi dimaksud dapat mencakup antara lain: kewajiban bagi penjual untuk memperoleh penetapan pengosongan dari pengadilan sebagai prasyarat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan; integrasi mekanisme pengosongan dalam prosedur KPKNL sehingga KPKNL dapat secara langsung memfasilitasi penyerahan objek kepada pemenang; serta penyediaan mekanisme kompensasi yang jelas dan proporsional bagi pemenang lelang yang mengalami keterlambatan penguasaan objek akibat faktor-faktor yang berada di luar kendalinya.

KESIMPULAN

Pengaturan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang dirugikan karena objek lelang hak tanggungan tidak dapat dikuasai di Indonesia masih tersebar dan belum komprehensif. Dasar perlingungannya bertumpu pada Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, pengaturan tersebut masih memiliki kelemahan mendasar, seperti tidak adanya kewajiban memastikan objek siap diserahkan sebelum lelang, belum terintegrasinya mekanisme pengosongan,

tidak adanya jalan keluar bagi pemenang yang gagal menguasai objek, inkonsistensi perlindungan, serta ketiadaan mekanisme kompensasi yang proporsional. Kondisi ini menunjukkan perlindungan hukum yang tersedia masih bersifat preventif-prosedural dan represif melalui litigasi yang tidak efisien, sebagaimana tercermin dalam Putusan PN Jakarta Pusat Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst dan perkara Nomor 208/PUU-XXIII/2025 di Mahkamah Konstitusi.

Upaya hukum bagi pemenang lelang yang dirugikan dapat ditempuh melalui jalur litigasi dan non-litigasi, baik secara terpisah maupun kombinasi. Jalur litigasi meliputi permohonan eksekusi pengosongan, gugatan perbuatan melawan hukum, tuntutan ganti rugi terhadap penjual, dan derden verzet untuk mempertahankan hak kepemilikan. Sementara jalur non-litigasi dapat dilakukan melalui somasi, negosiasi atau mediasi, pengaduan ke KPKNL, pengaduan ke Ombudsman, serta arbitrase apabila dimungkinkan. Strategi yang paling optimal ialah pendekatan bertahap, dimulai dari somasi dan fasilitasi administratif, dilanjutkan mediasi, kemudian permohonan eksekusi pengosongan, dan bila diperlukan disertai gugatan perdata guna memperoleh ganti rugi secara komprehensif.

Saran

Kepada Pemerintah, khususnya Kementerian Keuangan dan Mahkamah Agung, disarankan melakukan pembaruan regulasi dan harmonisasi pengaturan terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, terutama melalui penyempurnaan PMK Nomor 122 Tahun 2023 serta pembentukan pedoman teknis mengenai mekanisme pengosongan objek lelang, guna mewujudkan kepastian hukum, efektivitas perlindungan, dan keseragaman penerapan hukum.

Kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, disarankan untuk mengoptimalkan upaya perlindungan hukum melalui langkah preventif dan represif secara proporsional, baik dengan melakukan due diligence sebelum mengikuti lelang maupun memanfaatkan upaya hukum yang tersedia secara bertahap apabila timbul hambatan penguasaan objek, sehingga hak-hak pemenang lelang dapat terlindungi secara efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2019, hlm. 567.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 45.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2020, hlm. 456
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 104.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm 102
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hlm. 267.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hlm. 345
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, hlm. 345
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 234.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 678
- Margono, *Suyud, ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 34.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2019, hlm. 234.

- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021, hlm. 189
- Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 2020, hlm. 234
- Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 10
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2019, hlm. 123
- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 345.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2020, hlm. 234.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 54
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta, 2004, hlm. 3
- Soerdjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 23.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 456
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2020, hlm. 89
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 789
- Jurnal/Kamus/Skripsi Artikel**
- Chandra Motik, "Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 39, No. 2, 2020, hlm. 145-167
- Christin Natalia Tambunan dan Atik Winanti, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No.3/PDT.G/2018/PN.Lgs)*, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 5No 12024, hlm. 821-829
- Ekwanto, Hafiz Nur dan Putra Hutomo, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Tanah Sebagai Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dinikmati," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 2, No. 8 (2025).
- Elisabeth Carla Carmelita dan Fitika Andraini, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang*, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Vol. 11 No. 2, September 2023, hlm.212-232
- Fitri Mustikaning Wibowo dan Selamat Widodo, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Studi Putusan Nomor: 361/Pdt/2017/PT.SMG*, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 17 No 02 Tahun 2024, hlm.1-11
- Hermansyah, Rafino Naufal dan Agus Nurudin, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 3 No. 2, 2024, hlm. 221-238.
- Ita Suci Hati, *Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan Objek Lelang (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 61/Pdt.G/2012/PN.Kdr)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2014.
- Kusuma, Ari Surya, dkk. "Implikasi Hukum Hambatan Pengosongan Objek Hak Tanggungan Pasca Lelang," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* (2024): 3,
- Ramadhani, Erin Riyanti dan Soegianto, "Tinjauan Penyelesaian Sengketa Objek Jaminan Lelang yang Masih Dikuasai oleh Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 509/PDT.G/2022/PN.SMG)," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, No. 5 (2025): 4375, <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4991>.
- Romiatul Huda, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,

Medan, 2021.

Tuntas Indah Talenta, Perlindungan hukum pemenang lelang beritikad baik atas objek lelang hak tanggungan (Studi Putusan MA No.24/Pdt/Bth/2027/PN.STB), Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2019..

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Vendu Reglement (Stbl. 1908 No. 189)