**ARTIKEL**

**UPAYA HUKUM PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN**

 **MEYZAR AHMAD** 

**NPM : 228040090**



**PROGRAM MAGISTER HUKUM**

**FAKULTAS PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2025**

**ABSTRAK**

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu instrumen penting dalam penegakan hukum di bidang pembiayaan, namun dalam praktiknya, tidak jarang ditemui permasalahan ketika pemenang lelang eksekusi tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya secara sah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengkaji, dan menganalisis ketentuan hukum positif di Indonesia mengatur hak pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan terhadap penguasaan objek Lelang, untuk mengkaji dan menganalisis mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang apabila tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkan secara sah dan untuk mengkaji dan menganalisis, penerapan hukum terhadap pihak yang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode yang bersifat deskriptif analitis dengan melakukan pemecahan masalah penelitian terhadap objek yang diteliti. Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, dengan tahapan penelitian yang terdiri dari penelitian kepustakaan untuk mendapatkan bahan hukum primer, sekunder dan tersier dan penelitian lapangan sebagai pelengkap bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Alat pengumpulan data terdiri dari pengumpulan data kepustakaan dan lapangan yang dilakukan dengan wawancara, serta analisis yang digunakan yaitu secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukan bahwa ketentuan hukum positif di Indonesia mengatur hak pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan terhadap penguasaan objek lelang telah memberikan landasan normatif yang jelas mengenai hak pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan terhadap penguasaan objek lelang. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang apabila tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkan secara sah memiliki beberapa opsi upaya hukum yang dapat diambil untuk melindungi hak-haknya yaitu mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada pengadilan, mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, atau menempuh tuntutan pidana atas dasar perbuatan melawan hukum. Penerapan hukum terhadap pihak yang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang lelang secara keseluruhan, sistem hukum Indonesia telah menyediakan perangkat normatif dan prosedural yang memadai untuk melindungi hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

**Kata Kunci: Upaya Hukum, Lelang, Eksekusi**

***ABSTRACT***

*The execution auction of mortgage rights is an important instrument in law enforcement in the financing sector. However, in practice, problems often arise when the winner of the execution auction cannot take possession of the auction object they have legally won. The purpose of this study is to examine and analyze the provisions of positive law in Indonesia governing the rights of auction winners in executing mortgage rights regarding the control of auction objects. To examine and analyze the legal remedies that auction winners can take if they cannot take possession of the auction object they have legally won, and to examine and analyze the application of the law to parties who unlawfully take possession of or hinder the auction winner's control of the auction object.*

*The research method used in this study is a descriptive analytical method, which solves the research problem on the object under study. The approach used in this study is a normative juridical approach, with research stages consisting of library research to obtain primary, secondary, and tertiary legal materials and field research to complement the secondary legal materials. Data collection techniques were carried out through literature studies and field studies. Data collection tools consisted of library and field data collection conducted through interviews, and qualitative analysis.*

*The research results show that the provisions of positive law in Indonesia governing the auction winner's rights to execute mortgage rights over control of auction objects have provided a clear normative basis regarding the auction winner's rights to execute mortgage rights over control of auction objects. The legal remedies that auction winners can take if they cannot take control of the auction object that has been legally won have several legal options that can be taken to protect their rights, namely filing a request for execution of vacancy to the court, filing a lawsuit for unlawful acts, or pursuing criminal charges based on unlawful acts. In applying the law against parties who unlawfully take control of or hinder the control of auction objects by auction winners, the Indonesian legal system has provided adequate normative and procedural tools to protect the auction winner's rights to execute mortgage rights.*

***Keywords: Legal Remedies, Auctions, Execution***

**ABSTRAK SUNDA**

*Lelang palaksanaan hak tanggungan mangrupikeun alat anu penting pikeun penegak hukum dina sektor pembiayaan. Nanging, dina prakna, masalah sering timbul nalika juara lélang palaksanaan teu tiasa sacara sah gaduh barang anu dilélang. Tujuan tina ieu panalungtikan nya éta pikeun nalungtik jeung nganalisis katangtuan hukum positif di Indonésia anu ngatur hak-hak pemenang lelang pikeun ngalaksanakeun hak hipotik ngeunaan kontrol objék lelang. Pikeun nalungtik jeung nganalisis remedies légal sadia pikeun winners lélang lamun maranéhna teu bisa légal mibanda obyék dilélang, sarta pikeun nalungtik jeung nganalisis aplikasi hukum ka pihak anu unlawfully gaduh atanapi ngahalangan kontrol nu meunangna lelang ngeunaan obyek auctioned.*

*Métode panalungtikan anu digunakeun dina ieu panalungtikan nya éta métode déskriptif analitik, anu ngaréngsékeun masalah panalungtikan ngeunaan objék anu ditalungtik. Pamarekan anu digunakeun dina ieu panalungtikan nya éta pamarekan yuridis normatif, kalawan tahapan panalungtikan ngawengku panalungtikan pustaka pikeun meunangkeun matéri hukum primér, sekundér, jeung tersiér sarta panalungtikan lapangan pikeun ngalengkepan matéri hukum sékundér. Téhnik ngumpulkeun data dilaksanakeun ngaliwatan studi pustaka jeung studi lapangan. Instrumén ngumpulkeun data nya éta ngumpulkeun data pustaka jeung lapangan anu dilakukeun ngaliwatan wawancara, jeung analisis kualitatif.*

*Hasil panalungtikan nuduhkeun yén katangtuan hukum positif di Indonésia anu ngatur hak-hak anu meunang lélang pikeun ngalaksanakeun hak-hak hipotik kana penguasaan barang-barang lelang geus méré dasar normatif anu jelas ngeunaan hak-hak anu meunang lélang pikeun ngalaksanakeun hak-hak hipotik kana penguasaan barang-barang lelang. Ubar hukum anu tiasa dilaksanakeun para juara lélang upami henteu tiasa ngontrol obyék lélang anu parantos dimeunangkeun sacara sah ngagaduhan sababaraha pilihan hukum anu tiasa dilaksanakeun pikeun ngajagaan hakna, nyaéta ngajukeun pamenta pikeun ngalaksanakeun lowongan ka pengadilan, ngajukeun gugatan pikeun tindakan anu henteu sah, atanapi ngalaksanakeun dakwaan kriminal dumasar kana tindakan anu henteu sah. Dina ngalarapkeun hukum ka pihak-pihak anu sacara teu sah ngawasa atawa ngahalangan pangawasaan objék lelang ku pemenang lelang, sistem hukum Indonésia geus nyadiakeun pakakas normatif jeung prosedural nu nyukupan pikeun ngajaga hak-hak nu meunang lelang pikeun ngalaksanakeun hak hipotik.*

***Kata Kunci: Pangobatan Hukum, Lelang, Eksekusi***

**PENDAHULUAN**

 Istilah “lelang” berasal dari bahasa latin “auctio” atau “auctus” yang berarti kenaikan atau penambahan. Istilah bahasa latin tersebut diserap dalam bahasa Inggris dengan istilah “Auction” yang artinya Lelang . Dalam terminologi bahasa Belanda, lelang disebut dengan “vendu” atau “veiling”. Istilah *auction* atau Lelang tersebut berarti kenaikan atau penambahan, tidak berarti bahwa lelang selalu dilakukan dengan penawaran meningkat. Lelang dapat saja dilakukan dengan penawaran meningkat. Mekanisme kompetisi penawaran yang digunakan dalam proses lelang merupakan kekhususan lelang, melalui proses penawaran yang khas ini terbentuk kesepakatan antara para pihak untuk mewujudkan suatu perikatan atau hubungan hukum .

 Lelang atau Penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai di mana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat . Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang dikutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.

 Menurut Pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang di bawa oleh Belanda menegaskan:

Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

 Kemajuan teknologi informasi saat ini maka terdapat pergeseran pelaksanaan Lelang dari konvensional dengan mengumpulkan seluruh peserta Lelang menjadi secara elektronik melalui perantara Internet. Pelaksanaan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 dilaksanakan pada Portal Lelang Indonesia dengan tautan Lelang.go.id Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online.

 Pengertian hak tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidaknya dengan benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya. Mariam memberikan definisi hak tanggungan adalah hak yang menjamin pemegang hak tanggungan untuk mendapat pelunasan hutang yang diambil dari nilai *(waarde)* benda-benda tertentu yang dibebani dengan hak tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum atau secara sukarela.[[1]](#footnote-1)

 Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang lahir dari perjanjian pemberian hak tanggungan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Notaris. Hak Tanggungan adalah jenis jaminan kebendaan yang timbul akibat dari sebuah perjanjian. Perjanjian pokok dari perjanjian jaminan adalah perjanjian utang piutang

 Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu instrumen penting dalam penegakan hukum di bidang pembiayaan dan perbankan. Melalui lelang eksekusi, kreditur pemegang hak tanggungan dapat memperoleh pelunasan piutangnya dengan menjual objek jaminan melalui mekanisme yang sah dan diatur oleh hukum. Namun dalam praktiknya, tidak jarang ditemui permasalahan ketika pemenang lelang eksekusi tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya secara sah. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti keberatan dari penghuni objek, gugatan pihak ketiga, atau adanya cacat hukum dalam proses lelang.

 Oleh karenanya permasalahan ini juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, yang secara teoritis merupakan pihak ketiga yang beritikad baik. Maka dari itu, analisis terhadap instrumen hukum yang tersedia serta mekanisme upaya hukum yang dapat ditempuh menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum.

 Untuk memperdalam penelitian ini, maka dilakukan penelitian lapangan terhadap upaya hukum yang dilakukan oleh pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang berdasarkan peraturan perundang – undangan. Adapun lokasi penelitian adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Metro Provinsi Lampung.

 Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara mendalam mengenai bentuk-bentuk upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang, serta menelaah efektivitas pelaksanaan upaya hukum tersebut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

**Identifikasi dan Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, identifikasi masalah yang dilakukan adalah:

1. Bagaimana ketentuan hukum positif di Indonesia mengatur hak pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan terhadap penguasaan objek lelang?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang apabila tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkan secara sah?
3. Bagaimana penerapan hukum terhadap pihak yang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang?

**Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Identifikasi Masalah di atas, maka dalam penelitian ini, penulis mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji, dan menganalisis ketentuan hukum positif di Indonesia mengatur hak pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan terhadap penguasaan objek lelang.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang apabila tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkan secara sah.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis, penerapan hukum terhadap pihak yang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang Lelang.

**Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoretis

1. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemecahan masalah terhadap permasalahan hukum yang terjadi khususnya permasalahan upaya hukum pemenang lelang untuk menguasai objek lelang yang telah dipenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan peraturan perundang - undangan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan mampu untuk memberikan suatu pemikiran mengenai pengetahuan serta keilmuan dalam bidang hukum khususnya bidang hukum perdata dalam hal hukum pemenang lelang untuk menguasai objek lelang yang telah dipenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan peraturan perundang - undangan.
3. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan bagi Aparat Penegak Hukum dalam menegakan hukum dalam hal ini lelang.
4. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi wawasan dalam hal upaya hukum yang dilakukan oleh pembeli Lelang yang beriktikad baik sesuai peraturan perundang – undangan.

2. Kegunaan Praktis

1. Bagi Praktisi

Penelitian ini bermanfaat bagi praktisi lelang serta *stakeholder* lelang dari Pemohon lelang yaitu pemegang hak tanggungan serta Masyarakat sebagai investor yang membeli objek lelang dalam hal pemecahan permasalahan mengenai masalah hukum yang berkaitan eksekusi lelang, sehingga dapat menciptakan rumusan kebutuhan hukum yang mampu memberikan rasa keadilan agar tidak terjadi lagi adanya pihak yang merasa dirugikan.

1. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik terhadap masyarakat, sebagai pihak yang menjadi pembeli lelang maupun yang tereksekusi lelang, agar mengetahui hak dan kewajibannya.

**II. KERANGKA PEMIKIRAN, HIPOTESIS**

**Kerangka Pemikiran**

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

 Sistem hukum perdata menjamin kepastian hukum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan aturan terhadap suatu perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1365 itu apabila diuraikan terdiri dari pertama adanya suatu perbuatan melawan hukum, umumnya di terima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya. Kedua, perbuatan tersebut haruslah melawan hukum, yakni meliputi hal-hal dasar seperti perbuatan yang melanggar undang-undang, melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku dsb. Ketiga adanya kesalahan dari pihak pelaku, agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdata undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut, karena itu tanggung jawab (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata [[3]](#footnote-3).

 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana juga mengenal istilah perbuatan melawan hukum. Bahasa Belanda mengenal istilah perbuatan hukum adalah *wederrechtelijk* apabila diartikan, *weder* berarti bertentangan, melawan, sedangkan *recht* berarti hukum. Jika melihat pada pasal-pasal dalam KUHP maka tercantum penggunaan kata melawan hukum untuk menunjukan sifat tidak sah suatu tindakan yang terdapat dalam Pasal 167 ayat (1), 168, 179, 180, 189, 190, 198, 253-257, 333 ayat (1), 334 ayat (1), 335 ayat (1) angka 1, 372, 429 ayat (1), 431,433 angka 1, 448, 453-455, 472 dan 522 KUHP, sedangkan penggunaan kata *wederrechtelijke* untuk menunjukkan suatu maksud atau dapat dijumpai dalam Pasal 328, 339, 362, 368 ayat (1), 369 ayat (1), 378, 382, 390, 446, dan 467 KUHP[[4]](#footnote-4).

 Eksekusi jaminan yang khusus berkaitan dengan tanah di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 6 UUHT memberikan penegasan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UUHT tersebut mencerminkan bahwa Hak Tanggungan memiliki nilai eksekutorial untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut. Titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Kekuatan eksekutorial Hak menjadi dasar dalam upaya untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan[[5]](#footnote-5).

 Kepastian hukum terhadap pemenang secara preventif lelang diatur pula dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.”

 Lebih lanjut di dalam Pasal 200 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) menegaskan bahwa apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut melalui grosse risalah lelang.

 Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu mengenai teori perlindungan hukum. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial[[6]](#footnote-6).

**III. METODOLOGI PENELITIAN**

 Penelitian ini dilakukan dengan bersifat deskriptif analisis, yang mana menurut Sugiyono adalah suatu metode yang memiliki fungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan suatu gambaran terhadap objek yang sedang diteliti baik itu melalui data ataupun sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya, kemudian dilakukan analisis serta membuat suatu kesimpulan yang berlaku untuk umum [[7]](#footnote-7). Dari uraian tersebut pada dasarnya jenis metode pendekatan yang digunakan yaitu untuk mempermudah penyesuaian antara data yang ada serta analisis yang nantinya dilakukan dengan secara komprehensif sehingga menghasilkan suatu pemecahan masalah.

 Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu merupakan suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara melakukan penelitian dari bahan kepustakaan atau data-data sekunder sebagai suatu dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan suatu penelusuran terhadap peraturan-peraturan serta literatur-literatur yang memang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti [[8]](#footnote-8).

**IV. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penulis melakukan wawancara pertama dengan Bapak Ismaruddin, S.H selaku Koordinator Pelelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro. Beliau menjelaskan bahwa lelang ini merupakan bentuk penjualan umum yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama melalui KPKNL, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dalam ketentuan ini disebutkan bahwa apabila debitur wanprestasi, pemegang hak dapat menjual objek jaminan secara langsung melalui pelelangan untuk pelunasan piutang. *“Pelaksanaan lelang ini adalah pelaksanaan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama atas kekuasaan sendiri untuk menjual objek melalui pelelangan umum guna melunasi piutangnya,”* ungkap Ismaruddin. Dalam pelaksanaannya, prosedur lelang diuraikan cukup sistematis oleh narasumber. Dimulai dari permohonan lelang oleh pemegang hak tanggungan melalui situs *lelang.go.id*, disertai dokumen pendukung seperti sertifikat hak tanggungan, perjanjian kredit, surat peringatan wanprestasi, hingga laporan penilaian aset. Selanjutnya, KPKNL akan memverifikasi dokumen dan menerbitkan penetapan jadwal lelang, serta pengantar untuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Narasumber menjelaskan:*“Pemohon juga wajib melakukan pengumuman lelang dan pemberitahuan secara tertulis kepada debitur serta pemilik jaminan terkait pelaksanaan lelang tersebut.”* Pelaksanaan lelang dilakukan di hadapan Pejabat Lelang, dan akan ditindaklanjuti dengan penerbitan dokumen hasil lelang, antara lain risalah lelang, laporan hasil pelaksanaan lelang, atau surat pernyataan batal, sesuai dengan hasil akhir lelang. Prosedur ini berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023, yang mengatur secara detail tahapan lelang.

Salah satu isu krusial dalam pelaksanaan lelang adalah ketidakmampuan pemenang lelang untuk menguasai objek yang dimenangkannya. Hal ini, menurut narasumber, sering kali disebabkan oleh ketidakhati-hatian pembeli yang tidak meninjau objek lelang secara langsung sebelum mengikuti lelang. Dalam pengumuman lelang disebutkan bahwa objek dijual *"apa adanya"* (as is), dan risiko yang menyertainya menjadi tanggung jawab pembeli.*“Kecermatan pembeli menjadi kunci bagi pemenang lelang dalam menguasai objek lelang,”* tegas Ismaruddin. Selain itu, karena tidak ada jaminan bahwa objek lelang dalam keadaan kosong atau bebas sengketa, maka pembeli harus benar-benar memahami konsekuensi dari pembelian melalui lelang eksekusi.

Menurut narasumber, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek adalah mengajukan permohonan pengosongan melalui grosse risalah lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. *“Grosse risalah lelang memiliki kekuatan eksekutorial, dan dapat dijadikan dasar permohonan pengosongan,”* jelasnya. Selain jalur perdata, dalam praktiknya juga terdapat jalur pidana yang bisa digunakan. Misalnya, pembeli lelang melaporkan penghuni objek dengan Pasal 167 atau Pasal 385 KUHP. Dalam beberapa kasus di wilayah Metro dan Lampung Timur, pendekatan pidana digunakan untuk memberikan efek jera kepada debitur agar segera menyerahkan tanah kepada pemilik barunya.

Ismaruddin menekankan bahwa meskipun peraturan sudah cukup lengkap (termasuk dalam *RBG* dan PMK 122/2023), pelaksanaan di lapangan tetap menghadapi tantangan sosial dan kultural. Ia menyebutkan bahwa di Provinsi Lampung, terdapat pengaruh kuat dari adat dan budaya lokal (Lampung, Jawa, dan Bali), yang kadang menjadi penghambat eksekusi pengosongan. *Setiap daerah memiliki adat dan karakteristik masing-masing terkait jual beli tanah, sehingga sulit untuk dilakukan pukul rata,”* kata beliau. Hal ini menunjukkan bahwa asas kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi masih menghadapi hambatan sosiologis dan kultural di tingkat lokal. Untuk mencegah permasalahan penguasaan objek lelang, KPKNL disarankan untuk menyampaikan informasi secara menyeluruh dan transparan kepada calon peserta lelang, termasuk jika terdapat gugatan atau sengketa yang sedang berlangsung. Selain itu, KPKNL juga diharapkan lebih aktif mengedukasi peserta lelang mengenai risiko dan prosedur hukum yang mungkin dihadapi. *“Peserta lelang perlu membaca pengumuman dengan seksama dan melihat langsung kondisi objek yang akan dibeli”* tambahnya. Selain itu, dalam laman **lelang.go.id**, pejabat lelang dapat mencantumkan informasi tambahan agar pembeli mendapatkan informasi yang sempurna.

Wawancara selanjutnya dengan Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Metro Ibu Melvin Indriani, S.H. Menurut beliau, lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah suatu proses penjualan objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, yang diajukan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama (kreditur). Tujuan utama dari pelaksanaan lelang ini adalah untuk memperoleh pelunasan utang debitur yang wanprestasi, sehingga mekanisme ini menjadi salah satu bentuk eksekusi non-litigasi berdasarkan kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan[[9]](#footnote-9). Sebelum lelang dilaksanakan, pemohon diwajibkan untuk mengumumkan pelaksanaan lelang secara terbuka, serta melengkapi dokumen lain seperti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan. Lelang kemudian dilaksanakan sesuai jadwal yang telah ditentukan oleh Pejabat Lelang KPKNL[[10]](#footnote-10).

Namun, dalam praktiknya, masih sering dijumpai kendala setelah lelang dilaksanakan, terutama terkait penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang. Narasumber menyebut bahwa salah satu indikasi umum kegagalan pemenang lelang dalam menguasai objek adalah ketidaksediaan debitur atau pihak yang menempati objek untuk menyerahkannya secara sukarela. Dalam kondisi demikian, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagai bentuk pelaksanaan haknya. Meskipun demikian, peraturan hukum di Indonesia dinilai telah cukup memadai dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemenang lelang. Hal ini tercermin dari keberadaan Pasal 200 HIR dan/atau Pasal 218 ayat (2) RBg, yang memberikan dasar hukum bagi pengosongan objek lelang. Selain itu, narasumber juga merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014, yang memberikan pedoman kepada pengadilan untuk mendukung eksekusi pengosongan berdasarkan risalah lelang.

Terkait jalur penyelesaian hukum, narasumber menyatakan bahwa selain menempuh upaya perdata melalui pengadilan, pemenang lelang juga dapat menempuh jalur pidana, khususnya apabila terdapat unsur penyerobotan tanah. Perbuatan pihak yang tetap menguasai objek lelang yang telah sah dimiliki oleh pemenang lelang, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam konteks pidana, sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP. Menurut Melvin Indriani, langkah pidana dapat dijadikan alternatif apabila upaya perdata tidak membuahkan hasil, atau ketika pihak yang menguasai objek telah nyata-nyata melanggar hukum dengan menempati tanah secara tidak sah. Namun, efektivitas langkah pidana tetap bergantung pada penilaian penyidik dan kondisi faktual di lapangan. Dari perspektif kelembagaan, narasumber menyampaikan bahwa upaya preventif dan represif perlu dijalankan secara simultan. Secara preventif, Pejabat Lelang harus melakukan verifikasi dokumen permohonan lelang secara cermat, memastikan bahwa objek lelang memiliki legalitas yang sah, dan memberikan informasi yang transparan kepada peserta lelang mengenai kondisi objek lelang. Salah satu bentuk keabsahan pemenang lelang adalah dengan diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang, yang merupakan akta autentik dan sah menurut hukum[[11]](#footnote-11). Di sisi lain, langkah represif dapat diambil dalam bentuk pengajuan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri, apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang telah dimenangkannya. Selain itu, laporan pidana juga dapat dipertimbangkan apabila terdapat unsur melawan hukum secara pidana.

Wawancara ini menunjukkan bahwa meskipun secara regulasi lelang eksekusi Hak Tanggungan telah memiliki dasar hukum yang kuat dan prosedur yang baku, dalam praktiknya tetap terdapat celah yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang. Ketidakmampuan untuk menguasai objek lelang, terutama karena masih dikuasai oleh debitur yang wanprestasi, mengharuskan pemenang menempuh upaya hukum lanjutan baik secara perdata (grosse risalah lelang) maupun pidana (KUHP 167/385).

Hal ini menunjukkan pentingnya kecermatan peserta lelang, transparansi informasi, serta peran aktif KPKNL dalam mengedukasi masyarakat dan memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Selanjutnya terkait kepastian hukum bagi pemenang lelang, khususnya dalam penerbitan grosse risalah lelang sebagai dasar pengosongan oleh Pengadilan Negeri. Grosse Risalah Lelang sebagai akta otentik memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, secara normatif pemenang lelang berhak atas penguasaan fisik maupun yuridis atas objek yang dimenangkannya.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menegaskan dalam Pasal 6 bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Atas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tersebut Pejabat Lelang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas peralihan objek lelang kepada pembeli lelang guna didaftarkan pemindahan haknya. Risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat[[12]](#footnote-12). Risalah lelang memiliki salah satu ciri khusus yaitu dibuat oleh Pejabat Lelang yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk membuat Risalah lelang pada akhir proses lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kekuatan pembuktiannya terdiri dari kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum positif Indonesia juga menegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaanya”, dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-hak nya harus dilindungi. Ukuran mengenai pembeli yang beritikad baik tidak diatur oleh perundang-undangan namun, dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 menyatakan bahwa pembeli lelang suatu barang  melalui proses lelang umum  oleh Kantor Lelang Negara  adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Kemudian dalam pasal 200 HIR menegaskan bahwa apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut. Dengan demikian maka ketentuan ini memberikan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk dapat menguasai obyek lelang

Upaya hukum adalah tindakan yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum perdata untuk melawan putusan hakim dengan tujuan untuk mencegah dan atau memperbaiki kekeliruan dalam putusan hakim tersebut akibat adanya penemuan bukti-bukti atau fakta-fakta baru. Dalam Hukum Acara Perdata dikenal dua macam upaya hukum yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa (istimewa). Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat menempuh upaya hukum tambahan seperti permohonan pengosongan atau gugatan perbuatan melawan hukum. Proses ini menyita waktu, energi, dan biaya yang tidak kecil. Hal ini bertentangan dengan prinsip eksekusi yang seharusnya cepat, sederhana, dan berbiaya ringan.

Permasalahan hukum ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang belum optimal. Pengakuan formal sebagai pemilik melalui risalah lelang belum diikuti oleh perlindungan nyata terhadap hak penguasaan fisik objek lelang. Negara semestinya tidak hanya menjamin prosedur lelang, tetapi juga menjamin hasilnya dapat dinikmati secara riil. Gugatan bantahan atau *derden verzet* merupakan instrumen hukum yang sering digunakan oleh pihak ketiga. Gugatan ini menjadi hambatan besar dalam pelaksanaan eksekusi. Padahal, tidak semua gugatan didasari kepentingan hukum yang sah, dan seringkali justru digunakan sebagai strategi untuk menunda atau menggagalkan eksekusi. Dasar hukum *derden verzet* diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR, Pasal 378 RBg, dan Pasal 208 HIR. Ketentuan ini memberi ruang bagi pihak ketiga untuk melindungi hak miliknya jika merasa dirugikan oleh eksekusi. Namun, dalam praktik, celah ini sering dimanfaatkan untuk mengganggu proses hukum yang sah. Jika gugatan bantahan dikabulkan, maka objek yang disengketakan harus dikeluarkan dari sita eksekusi. Namun, jika gugatan tidak dapat diterima atau ditolak, maka eksekusi dapat tetap dilanjutkan.

Artinya, putusan pengadilan harus mampu menyeimbangkan perlindungan hak pihak ketiga dengan kepastian hukum eksekusi. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang bukan hanya menyangkut hak atas objek, tetapi juga berkaitan dengan keadilan substantif. Negara berkewajiban menjamin bahwa setiap putusan pengadilan dan hasil lelang dapat direalisasikan. Kegagalan eksekusi bukan hanya merugikan pemenang, tetapi juga merusak tatanan sistem hukum itu sendiri.

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

Dalam praktik penulis menemukan beberapa mekanisme penyelesaian antara lain sebagai berikut:

* 1. Pertama upaya non-litigasi, yaitu melalui negosiasi dan mediasi secara kekeluargaan terhadap debitur atau pihak yang menguasai objek lelang dengan melibatkan aparat desa setempat. Upaya ini cukup efektif dalam hal terdapat kesamaan suku antara pembeli lelang maupun pihak yang menguasai objek lelang tersebut. Namun, mekanisme ini seringkali mendapatkan kebuntuan karena tidak adanya kepastian hukum bagi kedua pihak.
	2. Kedua upaya litigasi, yaitu pemenang lelang dapat mengajukan penerbitan grosse risalah lelang kepada KPKNL setempat, lalu mendaftarkan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah objek lelang berada. Dasar hukum permohonan ini adalah grosse risalah lelang sebagai akta otentik yang bersifat eksekutorial. Pengadilan kemudian dapat mengeluarkan penetapan eksekusi untuk memerintahkan juru sita melakukan pengosongan dengan bantuan aparat kepolisian. Upaya ini cukup efektif, namun memiliki kekurangan dari sisi biaya yang dikeluarkan pemenang lelang yang cukup tinggi dalam hal pengamanan saat melakukan pengosongan.
	3. Ketiga laporan pidana melalui Polres setempat, apabila debitur atau pihak yang menguasai objek lelang atau menghalangi penguasaan, pemenang lelang dapat mengajukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang menguasai aset melalui Pasal 167 dan/atau Pasal 385 KUHP. Selanjutnya, Penyidik dari Polres mengumpulkan fakta seperti memanggil KPKNL yang melaksanakan lelang, Kreditur sebagai pemohon lelang, dan mengunjungi objek lelang tersebut yang dikuasai oleh debitur maupun pihak lain. Fakta – fakta yang sudah terkumpul selanjutnya dilakukan gelar perkara dan memutuskan untuk menjatuhkan hukuman sesuai Pasal – Pasal yang disangkakan kepada pihak yang menguasai objek lelang tersebut. Pada akhirnya, pemenang lelang memiliki sarana hukum yang cukup memadai, meskipun dalam praktiknya selalu terdapat hambatan prosedural maupun resistensi sosial dari pihak yang dirugikan oleh pelaksanaan lelang.

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

* + - * 1. Aspek Perdata

Penerapan hukum terhadap pihak yang menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang dapat dilakukan melalui mekanisme eksekusi pengosongan sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (11) *HIR*. Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan pengosongan objek lelang secara paksa dengan bantuan juru sita dan aparat kepolisian berdasarkan grosse risalah lelang yang diterbitkan KPKNL.

Selain itu, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 menegaskan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor melalui kantor lelang, apabila pihak terlelang tidak bersedia mengosongkan objek, maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan pengosongan.

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

* + - * 1. Aspek Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana juga mengenal istilah perbuatan melawan hukum. Bahasa Belanda mengenal istilah perbuatan hukum adalah *wederrechtelijk* apabila diartikan, *weder* berarti bertentangan, melawan, sedangkan *recht* berarti hukum. Jika melihat pada pasal-pasal dalam KUHP maka tercantum penggunaan kata melawan hukum untuk menunjukan sifat tidak sah suatu tindakan yang terdapat dalam Pasal 167 ayat (1), 168, 179, 180, 189, 190, 198, 253-257, 333 ayat (1), 334 ayat (1), 335 ayat (1) angka 1, 372, 429 ayat (1), 431,433 angka 1, 448, 453-455, 472 dan 522 KUHP, sedangkan penggunaan kata *wederrechtelijke* untuk menunjukkan suatu maksud atau dapat dijumpai dalam Pasal 328, 339, 362, 368 ayat (1), 369 ayat (1), 378, 382, 390, 446, dan 467 KUHP[[13]](#footnote-13).

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

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

“Barangsiapa dengan sengaja tidak menuruti perintah atau permintaan yang dilakukan menurut undang-undang oleh pejabat yang tugasnya mengawasi sesuatu, atau oleh pejabat yang tugasnya atau yang diberi kuasa untuk mengusut atau memeriksa tindak pidana, demikian pula barangsiapa dengan sengaja mencegah, menghalang-halangi atau menggagalkan tindakan guna menjalankan ketentuan undang-undang yang dilakukan oleh salah seorang pejabat tersebut, diancam dengan pidana penjara paling lama empat bulan dua minggu atau pidana denda paling banyak sembilan ribu rupiah.”

Pasal 212 KUHP yang menyatakan bahwa:

”Barangsiapa dengan kekerasan atau dengan ancaman kekerasan melawan serang pejabat yang sedang menjalankan tugas yang sah, atau orang yang waktu itu menurut kewajiban undang-undang atau atas permintaan pejabat yang bersangkutan sedang membantunya, diancam karena melawan pejabat dengan pidana penjara paling lama satu tahun empat bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah melawan petugas yang menjalankan tugas sahnya.”

Pihak yang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang dapat dikenakan sanksi hukum, baik perdata maupun pidana. Mekanisme hukum positif yang tersedia, seperti eksekusi pengosongan, gugatan PMH dan tuntutan pidana, memberikan jalan bagi pemenang lelang untuk memperoleh haknya secara sempurna. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang beritikad baik merupakan manifestasi dari prinsip keadilan dan kepastian hukum yang harus dijaga oleh seluruh elemen penegak hukum.

**V. KESIMPULAN DAN SARAN**

1. Ketentuan hukum positif di Indonesia telah memberikan landasan normatif yang jelas mengenai hak pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan terhadap penguasaan objek lelang. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan tentang Lelang, serta *Vendu Reglement* dan ketentuan dalam *HIR/RBg*, secara tegas mengatur bahwa pemenang lelang memperoleh hak kepemilikan atas objek lelang setelah risalah lelang diterbitkan dan kewajiban pembayaran dipenuhi.
2. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya memiliki beberapa pilihan upaya hukum yang dapat diambil untuk melindungi hak-haknya yaitu mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada pengadilan, mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, atau menempuh tuntutan pidana atas dasar perbuatan melawan hukum.
3. Penerapan hukum terhadap pihak yang secara melawan hukum menguasai atau menghalangi penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang secara keseluruhan, sistem hukum Indonesia telah menyediakan perangkat normatif dan prosedural yang memadai untuk melindungi hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.
4. **Saran**
	1. Perlu melakukan harmonisasi antar peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan lelang dan eksekusi hak tanggungan. Ketentuan dalam UU Hak Tanggungan, *Vendu Reglement*, dan *HIR/RBg* perlu dipertegas dalam bentuk regulasi teknis yang lebih operasional, khususnya terkait mekanisme pengosongan objek lelang dan perlindungan terhadap pemenang lelang. Hal ini penting untuk menghindari tumpang tindih norma dan mempercepat proses eksekusi.
	2. Peran aktif pengadilan dan aparat penegak hukum harus ditingkatkan dalam proses eksekusi pengosongan, termasuk dalam memberikan perlindungan terhadap pemenang lelang yang beritikad baik.
	3. Perlu adanya edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat.
	Pemerintah, lembaga lelang, dan kreditur perlu melakukan edukasi hukum kepada masyarakat terkait konsekuensi hukum dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dijual secara apa adanya (*as is*). Sosialisasi ini bertujuan untuk mengedukasi pembeli serta mencegah resistensi dari debitur atau pihak ketiga yang tidak memahami proses hukum, pada akhirnya mendorong penyelesaian sengketa secara damai dan sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

**Buku-Buku**

Achmad Ali,Menguak Tabir Hukum, Edisi Kedua, Kecana, 2017.

Dedi Mulyana, Metodologi Penelitian Kualitatif (Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya), Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004.

Dhaniarto, A.Y. ”*Lelang, Teori dan Aplikasi”*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2021.

Fuady, Munir, SH.,M.H.,LL.M "*Hukum Tentang Pembiayaan*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Gozali, Djoni S, S.H M.Hum, "*Hukum Perbankan*", Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

J. Satrio,S.H, "*Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Johny Ibrahin, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia, Surabaya, 2008.

M. Agus Santoso, “*Hukum,Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum”*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014.

Mertokusumo, Prof. Dr. Sudikno, "*Bab - Bab Tentang Penemuan Hukum*" PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.

Mirzaqon dan Budi Purwoko,Studi Kepustakaan Mengenai Landasan Teori dan Praktik Konseling Expressive Writing. Jurnal BK Unesa, 2017.

Muhammad, Prof. Abdulkadir, SH, "*Hukum Perusahaan Indonesia*" PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Muslan Abdurrahman, Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum, UMM Perss, Malang, 2009.

Purba, Prof. Dr. Hasim, S.H., M.Hum, "*Hukum Perikatan & Perjanjian*" Sinar Grafika, Jakarta, 2022.

Rahardjo, Satjipto, “*Ilmu Hukum*”, PT Citra Aditya, Bandung, 2005.

Satjipto Raharjo, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Satrio, “*Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*” 1 ed. Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 2001.

Sianturi, DR. Purnama Tioria,.S.H., M.Hum. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang" Mandar Maju, Bandung, 2013.

Sidabariba, DR. Burhan,S.H, M.H. "*Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*" Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2019.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudja, “*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)”* , Rajawali Pers, Jakarta, 2001.

Sudiarto, S.H., M. Hum."*Pengantar Hukum Lelang Indonesia*". Kencana, Jakarta, 2021.

Sugiyono, “*Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D”*, Alfabeta, Bandung, 2009.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Diedit oleh Tim Alumni. Ketiga. Bandung: PT Alumni, 2006.

Teguh Presetyo, Hukum Pidana Edisi Revisi, Rajawali Pers, Depok.

Yadiman, “*Metode Penelitian Hukum”,* Universitas Pasundan, Bandung, 2019.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok - Pokok Agraria;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

**Sumber Lainnya**

Dimas Aulia Tanaya, Manfaat Lelang untuk Kita dan Negara, Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 2022.

Indah Sari, 2020, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.11, N0.1,hlm 65.

Kemeterian Keuangan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Upaya Hukun Acara Perdata, 2011.

Nur Rizki Siregar, 2022, Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi, Jurnal USM Law Riview, Vol 5, No.1, hlm 138.

Nuryanto, *Problem Penyidikan Tindak Pidana Pencucian Uang yang Berasal dari Predicate Crime Perbankan,* Jurnal Ilmu Hukum, Vol 7, No.1, 2020

1. Mariam Darus Badrulzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan,* Mandar Maju, 2004, Bandung, hlm. 52 [↑](#footnote-ref-1)
2. Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum,* PT Citra Aditya, Bandung, 2005, hlm.53 [↑](#footnote-ref-2)
3. Indah Sari, 2020, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata,* Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.11, N0.1,hlm 65. [↑](#footnote-ref-3)
4. Teguh Presetyo, *Hukum Pidana Edisi Revisi,* Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm 53-53. [↑](#footnote-ref-4)
5. Nur Rizki Siregar, 2022, *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi,* Jurnal USM Law Riview, Vol 5, No.1, hlm 138. [↑](#footnote-ref-5)
6. Nuryanto, 2020, *Problem Penyidikan Tindak Pidana Pencucian Uang yang Berasal dari Predicate Crime Perbankan,* Jurnal Ilmu Hukum, Vol 7, No.1. [↑](#footnote-ref-6)
7. Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D,* Alfabeta, Bandung, 2009, hlm 35. [↑](#footnote-ref-7)
8. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* , Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm 51. [↑](#footnote-ref-8)
9. Wawancara dengan Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Metro, 8 September 2025. [↑](#footnote-ref-9)
10. *Ibid* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Ibid* [↑](#footnote-ref-11)
12. Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pembuat Akta Tanah,* Phoenix Publihser, Yogyakarta, 2019, hlm 172. [↑](#footnote-ref-12)
13. Teguh Presetyo, *Hukum Pidana Edisi Revisi,* Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm 53-53. [↑](#footnote-ref-13)