



Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan dalam Perspektif Peraturan Perundang Undangan Indonesia

Arikatul Faizah^{1*}, Zaini Zaini,² Mohammad Nurul Huda,³

¹⁻³ Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Madura, Indonesia

Email: arikatulfaizah@gmail.com,^{1*} zaini.pmk@gmail.com,² mnhuda@uim.ac.id³

*Korespondensi Penulis: arikatulfaizah@gmail.com,

Abstract: *This study aims to analyze legal protection for auction winners of mortgage rights within the framework of Indonesian laws and regulations. The auction of mortgage rights serves as a mechanism for executing secured collateral with binding legal force; however, in practice, it often raises legal issues, particularly concerning legal certainty and protection for auction winners. This research employs a normative juridical method using statutory and conceptual approaches. The findings indicate that legal protection for auction winners has been regulated under various laws, including the Mortgage Law, auction regulations, and provisions governing collateral execution. Nevertheless, challenges remain in its implementation, such as lawsuits filed by debtors or third parties that hinder the transfer and control of auctioned objects. This condition reflects a discrepancy between legal norms and their practical application. Therefore, strengthening regulations and ensuring consistency among law enforcement authorities are necessary to guarantee legal certainty and protection for auction winners. This study is expected to contribute to the development of secured transactions law and the improvement of auction practices in Indonesia.*

Keywords: *Auction; Collateral Execution; Legal Certainty; Legal Protection; Mortgage Rights.*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia. Lelang hak tanggungan merupakan mekanisme eksekusi jaminan kebendaan yang memiliki kekuatan hukum tetap, namun dalam praktiknya sering menimbulkan permasalahan, terutama terkait kepastian hukum dan perlindungan bagi pemenang lelang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang telah diatur dalam berbagai regulasi, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, peraturan lelang, dan ketentuan terkait eksekusi jaminan. Namun demikian, masih terdapat kendala dalam implementasinya, seperti adanya gugatan dari pihak debitur atau pihak ketiga yang menghambat proses penguasaan objek lelang. Hal ini menunjukkan adanya disharmonisasi antara norma hukum dan praktik di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi serta konsistensi aparat penegak hukum dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemenang lelang. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum jaminan dan praktik lelang di Indonesia.

Kata Kunci: Eksekusi Jaminan; Hak Tanggungan; Kepastian Hukum; Lelang; Perlindungan Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Pembangunan ekonomi merupakan salah satu pilar utama dalam mewujudkan tujuan negara Indonesia sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*). Upaya tersebut menuntut adanya penguatan kapasitas ekonomi masyarakat, khususnya dalam hal akses terhadap sumber pembiayaan yang memadai dan berkelanjutan. Akses pembiayaan menjadi faktor penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, baik pada sektor konsumsi maupun produktif. Salah satu instrumen yang lazim digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan finansial adalah melalui mekanisme pinjam meminjam dana, terutama melalui lembaga perbankan (Muhyiddin, 2020).

Dalam praktiknya, hubungan hukum antara kreditur dan debitur didasarkan pada perjanjian kredit yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Kreditur sebagai pihak

yang memiliki kelebihan dana (*surplus unit*) menyediakan pembiayaan kepada debitur yang membutuhkan dana (*deficit unit*) untuk berbagai kepentingan ekonomi. Lembaga perbankan, baik konvensional maupun syariah, menjadi aktor utama dalam penyaluran kredit kepada masyarakat dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Usman, 2021).

Dalam pemberian kredit, bank mensyaratkan adanya jaminan sebagai bentuk perlindungan terhadap risiko gagal bayar. Salah satu bentuk jaminan yang umum digunakan adalah Hak Tanggungan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa (*preferen*) kepada kreditur dibandingkan dengan kreditur lainnya dalam hal pelunasan utang (Arba, 2020). Dengan adanya hak preferen tersebut, kreditur memiliki kepastian hukum untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi.

Wanprestasi oleh debitur merupakan kondisi di mana debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, baik karena tidak membayar utang, terlambat memenuhi kewajiban, maupun melanggar ketentuan perjanjian. Dalam kondisi demikian, kreditur memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan guna memperoleh pelunasan utang. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum (Hasanah, 2021).

Secara normatif, terdapat beberapa mekanisme eksekusi Hak Tanggungan yang dapat ditempuh oleh kreditur. Pertama, *parate eksekusi*, yaitu pelaksanaan eksekusi secara langsung oleh kreditur tanpa melalui putusan pengadilan, berdasarkan kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan. Mekanisme ini dinilai efisien karena tidak memerlukan proses litigasi yang panjang, namun dalam praktik seringkali menimbulkan polemik, terutama terkait perlindungan hak debitur dan potensi sengketa dengan pihak ketiga (Shohib & Zamzami, 2023).

Kedua, eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial*, yaitu pelaksanaan eksekusi yang dilakukan melalui permohonan kepada pengadilan dengan menggunakan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan hukum setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Mekanisme ini memberikan kepastian hukum yang lebih kuat karena melibatkan pengawasan lembaga peradilan, meskipun memerlukan waktu yang relatif lebih lama dibandingkan *parate eksekusi* (Usman, 2020).

Ketiga, penjualan objek jaminan di bawah tangan (*onderhands verkoop*), yaitu penjualan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur tanpa melalui mekanisme lelang umum. Metode ini sering dipilih karena lebih fleksibel dan berpotensi menghasilkan harga yang lebih optimal. Namun demikian, pelaksanaannya harus memenuhi persyaratan tertentu, seperti adanya persetujuan tertulis dan pemberitahuan kepada pihak terkait, guna menghindari potensi penyalahgunaan dan kerugian bagi para pihak (Kasiani & Susetiyo, 2024).

Meskipun secara normatif mekanisme eksekusi Hak Tanggungan telah diatur secara jelas, dalam praktiknya masih sering terjadi permasalahan hukum, khususnya terkait pelaksanaan lelang dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Tidak jarang pemenang lelang yang beritikad baik menghadapi hambatan dalam penguasaan objek lelang akibat adanya gugatan dari debitur atau pihak ketiga, yang menimbulkan ketidakpastian hukum (Azzahra & Badriyah, 2023). Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dengan implementasinya di lapangan.

Oleh karena itu, penting untuk mengkaji secara lebih mendalam mengenai mekanisme pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia, serta menganalisis kedudukan hukum pemenang lelang dalam proses tersebut. Selain itu, kajian ini juga berupaya menelaah bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemenang lelang guna menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi yang relevan, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, peraturan tentang lelang, serta ketentuan hukum lainnya yang mengatur eksekusi jaminan kebendaan. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum terkait perlindungan hukum, kepastian hukum, dan hak-hak pemenang lelang.

Jenis bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah,

dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik kajian. Adapun bahan hukum tersier mencakup kamus hukum dan ensiklopedia yang mendukung pemahaman istilah hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Selanjutnya, analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis, yaitu menguraikan dan mengkaji permasalahan berdasarkan norma hukum yang berlaku, kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan di Indonesia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia

Pelaksanaan lelang hak tanggungan di Indonesia merupakan bagian penting dalam hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan guna memberikan kepastian penyelesaian kredit bermasalah. Hak tanggungan sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan dasar hukum bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini selaras dengan asas *droit de preference* yang memberikan kedudukan diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan.

Pelaksanaan lelang hak tanggungan di Indonesia juga didukung oleh peraturan teknis seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menjelaskan tata cara pelaksanaan lelang, termasuk penyampaian permohonan, penelitian dokumen, pengumuman lelang, pelaksanaan penawaran, hingga penetapan pemenang lelang. Peraturan ini bertujuan untuk memastikan bahwa mekanisme lelang dilakukan secara terbuka, adil, dan profesional sehingga dapat terlaksana dengan baik oleh pejabat lelang negara yang berkompeten.

Selain itu, dalam praktiknya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang diberi kewenangan untuk menyelenggarakan lelang secara resmi dan terkoordinasi. KPKNL bertindak sebagai pejabat lelang yang bertanggung jawab menyelenggarakan proses pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, mulai dari administrasi hingga pengumuman kepada publik. Mekanisme ini

memberikan jaminan transparansi dan keterbukaan, sehingga masyarakat luas dapat mengikuti proses lelang dengan mengetahui syarat, jadwal, serta objek yang dilelang.

Dalam perspektif hukum normatif, sejumlah peneliti telah mengkaji dasar hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan dan bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pemenang lelang dalam praktik. Erlando Andriansa Buana dan Purwono Sungkowo Raharjo dalam penelitiannya menjelaskan bahwa mekanisme peralihan hak setelah pelaksanaan lelang merupakan perwujudan dari fungsi perlindungan hukum bagi pemenang lelang, meskipun dalam praktik sering kali terdapat hambatan seperti keberatan debitur atau pihak ketiga atas objek jaminan yang dilelang. Hal ini menunjukkan bahwa sekalipun landasan hukum sudah kuat, mekanisme pelaksanaannya masih membutuhkan kepastian prosedural yang konsisten untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak terkait.

Lebih lanjut, kajian empiris yang dilakukan oleh Al Haadi Nugraha, Orid Tatiana, dan Adam Deva menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat menimbulkan akibat hukum yang signifikan terhadap hak pemenang lelang, terutama ketika terdapat gugatan dari debitur maupun pihak lain yang merasa dirugikan sehingga tidak dapat langsung menguasai objek yang dilelang. Studi ini mencatat pentingnya perlindungan hukum melalui risalah lelang sebagai alat bukti yang sah dan peran sistem peradilan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul setelah proses lelang selesai.

Dengan demikian, dasar hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan di Indonesia sudah mencakup aspek yuridis substantif maupun teknis administratif. Landasan ini tidak hanya memberi legitimasi terhadap pelaksanaan lelang, tetapi juga mengatur prosedur yang harus dipenuhi agar lelang dapat dilakukan secara transparan, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur, dan pemenang lelang.

Kedudukan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Lelang Dan Perlindungan Hukum Menurut Undang-Undang

Kedudukan pemenang lelang dalam pelaksanaan hak tanggungan pada dasarnya ditujukan untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam upaya menagih piutangnya melalui penjualan objek jaminan. Dalam konteks ini, pemenang lelang menempati posisi yang sangat penting karena secara yuridis merupakan pihak yang berhak memperoleh objek lelang sesuai dengan nilai yang telah dibayarkan. Meskipun demikian, kedudukan hukum tersebut tidak selalu berjalan sederhana, sebab dalam praktik seringkali dihadapkan pada berbagai kendala seperti hambatan faktual di lapangan, adanya klaim dari pihak ketiga, serta proses administratif yang relatif kompleks. Setelah seluruh tahapan lelang selesai dan pemenang memenuhi kewajiban pembayaran, secara hukum ia memperoleh hak milik atas

objek yang dilelang. Hal ini dibuktikan dengan risalah lelang yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti eksekutorial berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996 dan peraturan pelaksanaan lelang. Risalah tersebut berfungsi sebagai dasar peralihan hak dari debitur kepada pemenang lelang. Namun demikian, penguasaan fisik atas objek tidak selalu langsung terlaksana apabila masih terdapat pihak yang belum mengosongkan objek tersebut.

Dalam kerangka hukum acara perdata maupun hukum eksekusi, risalah lelang memiliki peran yang sangat strategis. Dokumen ini tidak hanya menjadi bukti kepemilikan yang sah bagi pemenang lelang dalam proses pengurusan balik nama di Badan Pertanahan Nasional, tetapi juga berfungsi sebagai alat untuk menempuh upaya eksekusi apabila terjadi penolakan penyerahan objek oleh debitur. Selain itu, risalah lelang memberikan perlindungan yang kuat terhadap kemungkinan klaim pihak ketiga, karena tetap diakui sebagai alat bukti yang sah meskipun diajukan perlawanan melalui mekanisme *derden verzet*.

Di sisi lain, hukum Indonesia juga mengakui prinsip pembeli beritikad baik (*bona fide purchaser*), yang memberikan perlindungan khusus kepada pemenang lelang yang telah mengikuti seluruh prosedur secara sah dan membayar harga lelang sesuai ketentuan.

Perlindungan ini menjadi penting karena pemenang lelang tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas sengketa yang terjadi sebelumnya, selama ia bertindak sesuai prosedur resmi. Dengan demikian, posisi hukumnya semakin kuat dalam menghadapi gugatan dari debitur maupun pihak ketiga.

Implikasi hukum dari kedudukan pemenang lelang tidak hanya bersifat formal, tetapi juga menuntut tindakan nyata dalam pelaksanaannya. Pemenang lelang memiliki hak untuk menuntut pengosongan objek serta memperoleh kepastian atas kepemilikannya, namun di sisi lain juga memiliki kewajiban administratif seperti mengurus balik nama, memenuhi kewajiban perpajakan, serta menjalankan prosedur hukum yang berlaku. Kondisi ini menunjukkan bahwa kedudukan pemenang lelang memerlukan langkah proaktif untuk menjaga dan mempertahankan haknya. Dalam praktik, tidak jarang pemenang lelang membutuhkan bantuan profesional di bidang hukum guna memastikan seluruh proses berjalan sesuai ketentuan, terutama dalam hal pengosongan objek dan penyelesaian administrasi pertanahan. Dalam kaitannya dengan hak dan kewajiban, pemenang lelang menempati posisi strategis dalam mekanisme eksekusi hak tanggungan.

Hak yang dimiliki tidak hanya sebatas penguasaan objek, tetapi juga mencakup hak untuk memperoleh risalah lelang sebagai bukti sah kepemilikan serta hak untuk mendapatkan kepastian hukum melalui jalur administratif maupun litigasi. Hak untuk menguasai objek pada dasarnya dapat dilaksanakan secara langsung apabila debitur bersedia menyerahkan objek,

namun apabila terjadi penolakan, maka pemenang lelang dapat menempuh jalur pengadilan untuk memperoleh penetapan pengosongan. Risalah lelang menjadi dasar utama dalam memperkuat legitimasi kepemilikan tersebut, sekaligus sebagai alat bukti yang memberikan perlindungan terhadap klaim pihak lain. Di samping itu, pemenang lelang juga memiliki hak untuk memperoleh kepastian hukum melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Di sisi lain, terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemenang lelang agar haknya tetap sah dan terlindungi. Kewajiban utama adalah melunasi harga lelang sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam risalah lelang, karena kegagalan dalam memenuhi kewajiban ini dapat berakibat pada batalnya hak atas objek yang telah dimenangkan. Selain itu, pemenang lelang juga berkewajiban melaksanakan administrasi seperti pengurusan balik nama di Badan Pertanahan Nasional, pembayaran pajak, serta kepatuhan terhadap prosedur hukum lainnya. Tidak kalah penting, pemenang lelang juga harus menjalankan haknya secara sah dan tidak melanggar hukum, misalnya dengan melakukan pengosongan objek melalui prosedur yang sesuai hukum acara perdata. Hal ini bertujuan untuk menghindari potensi tuntutan hukum akibat tindakan yang dianggap melampaui kewenangan.

Keseimbangan antara hak dan kewajiban tersebut menjadi faktor penting dalam menciptakan perlindungan hukum yang optimal. Hak yang tidak diimbangi dengan pelaksanaan kewajiban dapat menimbulkan sengketa, sementara pemenuhan kewajiban secara tepat justru memperkuat posisi hukum pemenang lelang. Sebagai contoh, apabila pemenang lelang tidak segera mengurus balik nama atau melakukan pengosongan secara sah, maka kedudukannya dapat dipersoalkan dalam sengketa hukum. Sebaliknya, dengan memenuhi seluruh kewajiban administratif dan hukum, pemenang lelang akan memperoleh perlindungan hukum yang bersifat preventif maupun represif secara maksimal. **Perlindungan Hukum Preventif bagi Pemenang Lelang.**

Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang merupakan langkah yang dilakukan sebelum timbulnya sengketa, dengan tujuan mencegah konflik terkait objek lelang. Perlindungan ini didasarkan pada ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan tentang pelaksanaan lelang, yang mengatur mekanisme eksekusi secara sah dan transparan.

Dalam pelaksanaannya, pejabat lelang melalui KPKNL berperan penting dalam memastikan seluruh proses berjalan sesuai ketentuan hukum, mulai dari verifikasi dokumen hingga pengawasan pelaksanaan lelang. Salah satu bentuk perlindungan preventif yang utama adalah pemeriksaan dokumen secara menyeluruh sebelum lelang dilaksanakan, sehingga dapat

mencegah terjadinya lelang atas objek yang bermasalah atau sedang disengketakan. Selain itu, transparansi melalui pengumuman lelang kepada publik juga menjadi langkah penting untuk menghindari klaim yang tidak sah dari pihak ketiga. Pemberitahuan kepada debitur dan pihak terkait turut berfungsi sebagai langkah preventif agar mereka memiliki kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya sebelum lelang dilaksanakan.

Manfaat dari perlindungan preventif ini antara lain memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang, mengurangi potensi sengketa di pengadilan, serta meningkatkan efisiensi pelaksanaan lelang. Dengan adanya prosedur yang transparan dan terstruktur, kemungkinan terjadinya gugatan dari pihak ketiga dapat ditekan secara signifikan, sehingga pemenang lelang dapat segera melaksanakan haknya dan kreditur memperoleh pemulihan piutang dengan lebih cepat.

Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan upaya yang dilakukan setelah timbul sengketa atau perlawanan terhadap pelaksanaan lelang. Perlindungan ini bertujuan memastikan bahwa hak pemenang lelang tetap dapat ditegakkan secara hukum, termasuk dalam hal penguasaan objek dan penyelesaian konflik dengan pihak lain. Dasar hukum perlindungan represif ini antara lain terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996 yang memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi.

Serta peraturan menteri keuangan tentang lelang yang mengakui kedudukan pemenang sebagai pembeli beritikad baik. Selain itu, putusan pengadilan juga berperan penting sebagai dasar dalam menegakkan hak pemenang lelang dalam praktik. Bentuk perlindungan represif dapat berupa pengajuan permohonan ke pengadilan untuk memperoleh penetapan pengosongan objek apabila terdapat penolakan dari debitur atau pihak ketiga. Dalam hal ini, status pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap hak kepemilikannya.

Setelah adanya penetapan pengadilan, juru sita berwenang untuk melaksanakan eksekusi pengosongan sehingga objek dapat dikuasai secara sah. Dalam kondisi tertentu, pemenang lelang juga dapat mengajukan tuntutan ganti rugi apabila mengalami kerugian akibat tindakan pihak lain yang menghambat pelaksanaan haknya.

Perlindungan represif memberikan sejumlah manfaat penting, antara lain menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang, memastikan efektivitas pelaksanaan lelang, serta mencegah penyalahgunaan hak oleh pihak ketiga. Mekanisme ini juga berfungsi menegakkan prinsip keadilan dengan memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik.

4. KESIMPULAN

Mekanisme pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam sistem hukum Indonesia pada dasarnya telah diatur secara komprehensif melalui berbagai peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan yuridis bagi proses eksekusi jaminan kebendaan. Proses tersebut dilaksanakan melalui lembaga lelang negara dengan prosedur yang menekankan asas transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala, seperti adanya perlawanan dari debitur, gugatan pihak ketiga, serta hambatan administratif yang dapat mengganggu kelancaran proses lelang hingga tahap penguasaan objek oleh pemenang lelang. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif mekanisme lelang telah memiliki kekuatan hukum yang jelas, implementasinya belum sepenuhnya mampu menjamin efektivitas dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Di sisi lain, kedudukan hukum pemenang lelang hak tanggungan pada prinsipnya telah diakui sebagai pihak yang berhak memperoleh perlindungan hukum atas objek lelang yang dimenangkannya. Pemenang lelang memiliki legitimasi hukum yang kuat berdasarkan risalah lelang sebagai alat bukti otentik. Akan tetapi, dalam praktiknya perlindungan hukum tersebut seringkali belum optimal, terutama ketika terjadi sengketa pasca-lelang yang menghambat proses penguasaan fisik objek. Kondisi ini mencerminkan adanya kesenjangan antara pengaturan normatif dan realitas empiris, sehingga diperlukan upaya penguatan baik dari sisi regulasi maupun penegakan hukum agar kedudukan pemenang lelang benar-benar terlindungi secara efektif.

Diperlukan adanya penguatan regulasi yang lebih tegas dan komprehensif terkait mekanisme pelaksanaan lelang hak tanggungan, khususnya dalam mengantisipasi potensi sengketa pasca-lelang. Pemerintah perlu melakukan harmonisasi peraturan perundang-undangan agar tidak terjadi tumpang tindih norma yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Selain itu, perlu adanya penyederhanaan prosedur administratif serta peningkatan koordinasi antar lembaga terkait, seperti lembaga lelang, pengadilan, dan aparat penegak hukum, guna memastikan bahwa proses lelang berjalan secara efektif dan efisien tanpa hambatan yang berarti. Selanjutnya, dalam rangka memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pemenang lelang, diperlukan komitmen yang kuat dari aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan secara konsisten dan profesional. Perlu juga dipertimbangkan adanya mekanisme perlindungan preventif, seperti pembatasan upaya hukum yang bersifat menghambat tanpa dasar yang kuat, serta pemberian jaminan kepastian penguasaan objek lelang bagi pemenang. Di samping itu, edukasi hukum kepada masyarakat, khususnya pihak debitur dan pihak terkait lainnya, menjadi penting untuk meningkatkan kesadaran hukum

sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa serta menciptakan sistem lelang yang lebih berkeadilan dan berkepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Fauzi. (2023). Perlindungan hukum represif bagi pemenang lelang hak tanggungan. *Jurnal Hukum Eksekusi*, 6(1).
- Alfara, M. I. (2020). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam hal objek lelang yang tidak sesuai dengan pengumuman lelang (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 123/Pdt.G/2018/PNMnd). *Indonesian Notary*, 2(1), 29.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2020). *Pengantar metode penelitian hukum*. PT RajaGrafindo Persada.
- Andini Kariza. (2025). Tinjauan yuridis pelaksanaan perjanjian kredit bank dan perlindungan hukum bagi debitur. *Transparansi Hukum*.
- Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek eksekusi hak tanggungan. *Lex Renaissance*, 8(1), 167–184.
- Buana, E. A., & Raharjo, P. S. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang hak tanggungan dalam proses peralihan hak atas tanah karena lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(2), 509–519.
- Dian Rahayu. (2022). Status pembeli beritikad baik dalam lelang hak tanggungan. *Jurnal Hukum dan Ekonomi*, 7(2).
- Donny Sulistio Raming, & Nugraha, D. P. (2025). Pemenuhan pemenang lelang hak tanggungan aset cession setelah proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor. *Lex Prospicit: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2).
- Faradita Edsa Zahra, Komariah, & Wiryani, F. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas adanya perlawanan pihak ketiga (derden verzet). *Indonesia Law Reform Journal*, 1(3).
- Hasanah, U. (2021). *Hukum jaminan: Konsep dan pengaturannya di Indonesia*. Setara Press.
- Jasminhia, R. (2024). Pembebanan jaminan fidusia atas hak kekayaan intelektual. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 4(5).
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2023). *Teori dan metode penelitian hukum: Normatif dan empiris*. Prenada Media.
- Kasiani, & Susetiyo, W. (2024). Pengaturan dan kedudukan debitur wanprestasi dalam proses eksekusi penjualan objek hak tanggungan milik pihak ketiga secara di bawah tangan. *Supremasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 14(1).
- Liono, A. S. (2018). Perlindungan hukum bagi pembeli lelang hak tanggungan. *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*, 3(1), 1–16.
- Arba, M. (2020). *Hukum hak tanggungan*. Sinar Grafika.
- Khoidin, M. (2017). *Hukum jaminan*. Laksbang Yustitia.
- Machmud, A. (2021). *Hukum transaksi berjaminan (gadai, fidusia dan hipotek)* (Jilid 1). UAI Press.

- Yandi, M. L., Sutiarnoto, & Suhaidi. (2025). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sebagai pemilik atas sengketa objek tanah hasil dari penjualan lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/Pdt/2020). *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).
- Muhyiddin. (2020). The Indonesian Journal of Development Planning. *Jurnal Perencanaan Pembangunan*, 4(2).
- Murni, Y., Suharizal, S., & Benni, B. (2018). Perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru. *Simbur Cahaya*, 16–29.
- Shohib, M., & Zamzami, A. (2023). Parate executie polemic: The nature of the authority to sell creditors for objects of collateral rights. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 7(3).
- Nugraha, A. H., Tatiana, O., & Deva, A. (2024). Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Yuridis UNAJA*, 7(2).
- Nugraha, A. H., et al. (2024). Efektivitas prosedur lelang hak tanggungan dalam pencegahan sengketa pihak ketiga. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 6(1).
- Oroh, A. N., Prasetyo, D. A., & Kumala, Y. C. (2024). Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menempati objek lelang dikarenakan adanya perlawanan hukum dari debitur. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 74–82.
- Pangestu, W., Prawesthi, W., & Marwiyah, S. (2024). Perlindungan hukum terhadap pembeli atas obyek hak tanggungan yang dilelang. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 5(2), 59–65.
- Marzuki, P. M. (2024). *Penelitian hukum*. Prenada Media.
- Usman, R. (2021). *Hukum jaminan keperdataan*. Sinar Grafika.
- Safitri, S. R., & Nazar, J. (2024). Perlindungan hukum kepada pemenang lelang atas objek eksekusi hak tanggungan. *Journal of Law and Nation*, 3(3), 553–564.
- Saputri, D. M. (2020). Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. *Pamulang Law Review*, 2(1), 7–12.
- Saputri, M. A., Sugiharti, D. K., & Cahyadini, A. (2024). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas ketidaksesuaian objeknya yang dilakukan melalui e-auction. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(4), 475–487.
- Sukmaya, M. A., Abubakar, L., & Handayani, T. (2020). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang objek hak tanggungan dalam hal eksekusi terhalang oleh gugatan ditinjau dari hukum jaminan. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 8(2), 204–229.
- Suparji. (2022). *Jaminan kebendaan dalam pembiayaan*. UAI Press.
- Usman, R. (2020). *Hukum lelang Indonesia*. Sinar Grafika.
- Sonjaya, V. N. B., & Winanti, A. (2023). Pelaksanaan parate eksekusi objek hak tanggungan tanpa fiat pengadilan untuk menyelesaikan kredit bermasalah. *Jurnal Unissula Law Review*, 4(3).
- Aswadi, W. N., Muttaqin, Z., & Mulyati, E. (2025). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek hak tanggungan yang telah dijual kepada pihak ketiga. *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 7(3). <https://journal-laaroiba.com/ojs/index.php/as/article/view/8076>