Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora
Volume. 5 Nomor. 2 Juni 2025
e-ISSN : 2962-4037; p-ISSN : 2962-4452, Hal. 238-252
DOI: https://doi.org/10.55606/khatulistiwa.v5i2.5832
Available online at: https://researchhub.id/index.php/Khatulistiwa

Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Sengketa Penguasaan Objek oleh Debitur

Arrol Vastie Prabamantya[1*], Soegianto[2]
[1,2]Universitas Diponegoro, Indonesia

Alamat: Jl. Dr. Antonius Suroyo, Tembalang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50275
Korespondensi penulis: arrolvastie15@gmail.com[*]

Abstract. *This research discusses the legal protection of the winner of the mortgage execution auction in the dispute over the control of the object by the debtor, focusing on three problem formulations: the legal position of the auction winner, the form of legal protection available, and the role and responsibility of the judiciary in resolving the dispute. The method used is empiri juridical with an analytical descriptive approach, which examines legal norms and their implementation in practice. Data were obtained through literature study and analyzed qualitatively based on theory and applicable laws and regulations. The results showed that the winner of the auction has a legal position and is in good faith. legal position and good faith, but often face obstacles due to the physical control of the object by the debtor, which creates legal uncertainty. Legal protection provided by the state must be implementative, not only normative, through mechanisms such as execution, lawsuit, mediation, and compensation. The judiciary has an important role in enforcing and implementing the rights of the winner of the auction, so that justice and legal certainty can be achieved. auction winners, so that justice and legal certainty can be realized effectively.*

Keywords: *Auction Winner, Legal Protection, Mortgage, Ownership Dispute.*

Abstrak. Penelitian ini membahas perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam sengketa penguasaan objek oleh debitur, dengan fokus pada tiga rumusan masalah: kedudukan hukum pemenang lelang, bentuk perlindungan hukum yang tersedia, serta peran dan tanggung jawab lembaga peradilan dalam penyelesaian sengketa tersebut. Metode yang digunakan adalah yuridis empiri dengan pendekatan deskriptif analitis, yang mengkaji norma hukum serta implementasinya dalam praktik. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif berdasarkan teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemenang lelang memiliki kedudukan hukum yang sah dan beritikad baik, namun sering menghadapi hambatan akibat penguasaan fisik objek oleh debitur, yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Perlindungan hukum yang diberikan negara harus bersifat implementatif, tidak hanya normatif, melalui mekanisme seperti eksekusi, gugatan, mediasi, dan ganti rugi. Lembaga peradilan memiliki peran penting dalam menegakkan dan melaksanakan hak pemenang lelang, sehingga keadilan dan kepastian hukum dapat terwujud secara efektif.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Pemenang Lelang, Perlindungan Hukum, Sengketa Kepemilikan.

1. LATAR BELAKANG

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu mekanisme hukum yang digunakan untuk menyelesaikan kredit bermasalah. Dalam sistem hukum Indonesia, eksekusi hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tujuan utama dari lelang ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan. Pemenang lelang sebagai pihak yang telah membeli objek lelang secara sah melalui mekanisme resmi memiliki hak penuh atas objek tersebut (Sukmaya, et.al, 2020). Namun, tidak jarang ditemukan kasus di mana objek yang telah dimenangkan dalam lelang masih

Received: April 07, 2025; Revised: April 21, 2025; Accepted: May 06, 2025; Online Available: May 08, 2025

dikuasai oleh debitur. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum yang cukup serius karena menghambat realisasi hak pemenang lelang (Nasokha, 2024).

Sengketa penguasaan objek lelang oleh debitur setelah proses lelang selesai menunjukkan adanya ketimpangan antara hak yuridis dan penguasaan fisik. Meskipun sertifikat hak atas tanah telah dialihkan kepada pemenang lelang, namun secara faktual penguasaan sering masih berada di tangan debitur. Hal ini menjadi hambatan dalam pemanfaatan dan pemilikan penuh atas objek lelang. Kedudukan hukum pemenang lelang dalam konteks ini perlu dikaji lebih dalam. Apakah hukum telah memberikan kedudukan yang kuat bagi pemenang lelang untuk memperoleh penguasaan fisik objek, atau justru masih ada celah yang memungkinkan debitur mempertahankan objek tersebut. Ketidakjelasan ini menciptakan ketidakpastian hukum dalam praktik (Supriyatno, 2020).

Undang-Undang Hak Tanggungan secara eksplisit memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi langsung terhadap objek jaminan. Namun, regulasi tersebut belum secara spesifik mengatur bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pemenang lelang dalam hal timbulnya sengketa penguasaan objek. Hal ini menimbulkan potensi multitafsir dalam penerapan norma hukum (Nugrohandini & Mulyati, 2019). Dalam beberapa kasus, pemenang lelang mengalami kesulitan dalam mengambil alih penguasaan objek meskipun telah menyelesaikan kewajiban pembayaran lelang. Keadaan ini menimbulkan kerugian baik secara material maupun immaterial bagi pemenang lelang. Selain itu, hal ini menunjukkan lemahnya perlindungan hukum terhadap hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik. Perlindungan hukum merupakan prinsip penting dalam sistem peradilan yang menjamin setiap subjek hukum memperoleh hak dan keadilan (Saputri, Sugiharti , Cahyadini, 2024).

Dalam konteks lelang eksekusi, perlindungan hukum seharusnya menjamin bahwa hak pemenang lelang dapat direalisasikan tanpa gangguan atau penolakan dari pihak debitur. Oleh karena itu, kejelasan hukum dan prosedur menjadi hal yang mutlak diperlukan. Ketika pemenang lelang menghadapi penolakan dari debitur, salah satu upaya yang dapat ditempuh adalah mengajukan permohonan pengosongan melalui pengadilan. Proses ini tidak hanya memakan waktu, tetapi juga biaya dan tenaga. Realitas ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang tersedia masih belum cukup efektif (Arif, 2022). Selain aspek normatif, peran lembaga peradilan juga menjadi sorotan dalam menyelesaikan sengketa semacam ini. Pengadilan memiliki tanggung jawab untuk memberikan solusi hukum yang adil dan cepat agar tidak merugikan pemenang lelang.

Namun dalam praktiknya, penyelesaian sengketa melalui pengadilan sering kali berlangsung lambat dan kompleks (Sukron, 2020).

Lembaga peradilan memiliki kewenangan untuk memerintahkan eksekusi pengosongan jika terbukti bahwa penguasaan objek oleh debitur tidak lagi sah. Namun, efektivitas peran pengadilan sangat bergantung pada keberanian hakim dalam menegakkan hukum serta dukungan aparat penegak hukum dalam proses eksekusi. Tanpa hal tersebut, keputusan pengadilan dapat menjadi tidak bermakna (Sunandar,2021). Sengketa penguasaan objek lelang juga menimbulkan dilema antara perlindungan hak milik dan pelaksanaan kewajiban hukum. Debitur yang telah kehilangan hak atas objek karena lelang tetap memiliki keberadaan fisik di lokasi, sehingga sering menggunakan keberadaan tersebut untuk menghambat proses eksekusi. Hal ini menunjukkan bahwa penguasaan fisik sering lebih dominan daripada kedudukan hukum. Kajian terhadap perlindungan hukum bagi pemenang lelang menjadi penting untuk menjawab ketimpangan antara hak formal dan realitas praktik (Simanjuntak, 2018). Penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan bagaimana seharusnya negara melalui peraturan dan institusi hukumnya menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang. Perlindungan ini seharusnya meliputi aspek preventif dan represif.

Aspek preventif dapat berupa penyempurnaan peraturan lelang agar lebih menjamin kepastian pengosongan objek secara otomatis setelah lelang selesai. Sementara aspek represif mencakup kemampuan hukum untuk memaksa debitur menyerahkan objek melalui perintah pengadilan. Kedua pendekatan ini harus berjalan seimbang. Lelang yang tidak dapat menjamin penguasaan objek oleh pemenangnya berpotensi menurunkan kepercayaan publik terhadap mekanisme hukum dan sistem pembiayaan berbasis jaminan. Kepercayaan ini penting bagi stabilitas sektor ekonomi dan kredit. Oleh karena itu, studi ini memiliki relevansi baik secara hukum maupun ekonomi. Permasalahan ini juga memperlihatkan perlunya peran aktif dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan notaris dalam memberikan edukasi dan jaminan kepada calon pemenang lelang (Ngadi, 2023).

Edukasi mengenai risiko, proses, dan mekanisme hukum dapat mengurangi kesalahpahaman dan meningkatkan keberanian bertindak sesuai hukum. Kolaborasi antar lembaga menjadi kunci dalam menciptakan sistem yang adil. Ketika peraturan tidak mampu memberikan jaminan secara menyeluruh, maka keberanian interpretatif hakim menjadi faktor penting dalam mengisi kekosongan hukum. Penafsiran progresif dan responsif dibutuhkan agar hukum dapat menyesuaikan diri dengan dinamika yang ada. Hal

ini harus disertai dengan pembentukan yurisprudensi sebagai acuan hukum selanjutnya. Tidak hanya pada tataran praktik, akademisi juga memiliki peran dalam memberikan kritik dan masukan terhadap sistem hukum yang berlaku. Penelitian hukum seperti ini memberikan dasar teoritis dan praktis untuk pembenahan regulasi dan prosedur hukum yang ada. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi dalam perumusan kebijakan publik.

Dalam situasi di mana penguasaan objek lelang oleh debitur menjadi fenomena yang berulang, maka perlu adanya pembentukan peraturan khusus yang memberikan perlindungan langsung kepada pemenang lelang. Peraturan ini dapat mengatur batas waktu penyerahan objek dan sanksi bagi debitur yang tidak kooperatif. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya normatif, tetapi juga operasional. Penelitian ini akan berfokus pada tiga permasalahan pokok: kedudukan hukum pemenang lelang, bentuk perlindungan hukum yang tersedia, serta peran lembaga peradilan dalam menyelesaikan sengketa penguasaan objek oleh debitur. Ketiga aspek tersebut saling berkaitan dan akan dianalisis secara menyeluruh. Tujuan akhirnya adalah memberikan gambaran menyeluruh tentang efektivitas perlindungan hukum dalam praktik (Anjarwati, 2021).

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif tentang perlindungan hukum pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan. Hasil penelitian diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap penguatan sistem hukum nasional, baik melalui pembaruan regulasi maupun penguatan praktik peradilan. Dengan demikian, asas kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum dapat diwujudkan secara nyata.

2. KAJIAN TEORITIS

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah “perlindungan” berasal dari kata “lindung” yang berarti menjaga, mengayomi, atau mencegah sesuatu dari ancaman. Sementara itu, “perlindungan” diartikan sebagai tindakan pemeliharaan, penjagaan, dan pertahanan dari ancaman atau bahaya. Secara umum, perlindungan berarti bentuk pengayoman terhadap sesuatu yang rentan atau terancam. Oleh karena itu, perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai upaya hukum yang menggunakan perangkat dan sarana hukum untuk melindungi hak-hak warga negara. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan bentuk pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain. Perlindungan ini diberikan agar masyarakat dapat menikmati seluruh hak-hak hukum yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan (Sangojoyo, et.al, 2022).

Perlindungan hukum menjadi sangat penting bagi kelompok masyarakat yang secara sosial, ekonomi, dan politik masih lemah. Philipus M. Hadjon mendefinisikan perlindungan hukum sebagai tindakan untuk memberikan bantuan hukum kepada subjek hukum dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum yang tersedia. Dalam konteks Indonesia, prinsip perlindungan hukum bersumber dari nilai-nilai Pancasila sebagai dasar ideologi dan filosofi negara. Pancasila memberikan pengakuan atas harkat dan martabat manusia yang secara melekat harus dilindungi. Selain itu, prinsip perlindungan hukum juga berakar pada asas-asas negara hukum sebagaimana termaktub dalam konstitusi (Sihombing, 2023).

Perlindungan hukum preventif merupakan tindakan pencegahan yang dilakukan pemerintah untuk menghindari timbulnya sengketa hukum. Perlindungan ini diwujudkan melalui penyusunan peraturan perundang-undangan yang memberikan batasan-batasan normatif terhadap tindakan hukum masyarakat. Tujuannya adalah untuk mengurangi potensi pelanggaran dan memberikan kepastian hukum. Dalam hal ini, masyarakat diberikan ruang untuk berpartisipasi dan mengawasi tindakan pemerintah (Asri, 2018).

Sementara itu, perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa hukum. Perlindungan ini bertujuan menyelesaikan konflik melalui mekanisme sanksi atau tindakan hukum lainnya. Lembaga yang berwenang dalam hal ini antara lain adalah pengadilan umum dan pengadilan administrasi. Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menegakkan keadilan serta mengembalikan hak-hak yang dilanggar. Perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah secara represif juga berkaitan dengan konsep hak asasi manusia. Konsep ini menekankan pentingnya pembatasan kekuasaan negara dan kewajiban pemerintah untuk menghormati serta melindungi hak warga negara. Secara historis, gagasan perlindungan hak asasi manusia berkembang sebagai respons terhadap praktik kekuasaan yang sewenang-wenang (Permadi, 2016).

Penelitian yang dilakukan oleh Dina Oktiana, Universitas Sriwijaya Palembang 2024, dengan judul “Lelang Objek Hak Tanggungan Yang Dikuasai Pihak Ketiga Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Palembang”. Penelitian tersebut membahas pelaksanaan lelangan objek hak tanggungan di kuasai pihak ketiga, upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menjamin pelaksanaan lelang dikuasai pihak ketiga, dan pengaturan lelang yang dikuasai pihak ketiga pada masa yang akan datang. Menggunakan teori keadilan dan menggunakan metode Penelitian yuridis empiris (Oktavia, 2024).

Penelitian yang dilakukan oleh Erika Putri Agustina, Universitas Islam Sultan Agung 2022 yang berjudul "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan". Penelitian tersebut membahas pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dan perlindungan hukum pemenang lelang pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan. Dalam Penelitian tersebut menggunakan teori pengawasan hukum, teori perlindungan hukum, dan teori kepastian hukum. Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (Agustina, 2022).

3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti hukum tidak hanya sebagai norma atau kaidah yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*), tetapi juga mencakup bagaimana hukum tersebut diterapkan dalam masyarakat (*law in action*). Pendekatan ini relevan untuk menelaah pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang apabila objek lelang masih dikuasai oleh debitur. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis dan faktual mengenai perlindungan hukum serta kendala dan solusi dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan (Rosidi, 2024).

Pengumpulan data diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, dan dokumen-dokumen hukum yang relevan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yang dilakukan dengan mengkaji seluruh data yang diperoleh secara mendalam dan disusun secara sistematis untuk kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna memperoleh kesimpulan yang logis dan bertanggung jawab secara ilmiah.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Pemenang Lelang dalam Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek yang Masih Dikuasai oleh Debitur

Pemenang lelang dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan memiliki kedudukan hukum sebagai pihak yang sah dan beritikad baik. Hal ini didasarkan pada prinsip bahwa lelang yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang merupakan bentuk peralihan hak yang diakui oleh hukum. Ketika objek hak tanggungan telah dilelang dan dimenangkan oleh peserta lelang, maka secara hukum hak atas objek tersebut beralih

kepada pemenang lelang. Dengan demikian, pemenang lelang memperoleh hak kepemilikan baru yang dilindungi oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Jufri, et.al, 2020).

Meskipun telah memperoleh hak kepemilikan secara sah, pemenang lelang kerap kali menghadapi kendala ketika objek masih dikuasai secara fisik oleh debitur. Dalam konteks ini, terjadi benturan antara hak keperdataan pemenang lelang dengan penguasaan faktual oleh debitur. Situasi tersebut menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat merugikan pemenang lelang. Dengan begitu, perlindungan terhadap hak pemenang lelang menjadi hal yang krusial agar asas kepastian hukum dan keadilan dapat terwujud.

Kedudukan hukum pemenang lelang ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil hasilnya dari penjualan tersebut. Ketika lelang telah sah dilakukan dan risalah lelang telah diterbitkan, maka terjadi peralihan hak dari pemilik lama kepada pemenang lelang. Dalam hal ini, pemenang lelang mendapatkan legitimasi yuridis atas objek yang dibelinya melalui lelang eksekusi. Permasalahan muncul ketika debitur menolak untuk mengosongkan objek lelang atau bahkan menggugat keabsahan lelang. Debitur biasanya berdalih bahwa proses lelang tidak sah atau terdapat cacat administratif (Nugrohandini & Mulyati, 2019). Hal ini menunjukkan adanya celah hukum dalam proses eksekusi yang tidak diimbangi dengan mekanisme pengosongan objek secara langsung. Ketidakjelasan dalam prosedur pengosongan ini dapat mempersulit pemenang lelang untuk menikmati haknya sebagai pemilik yang sah.

Mahkamah Agung melalui beberapa putusannya telah menegaskan bahwa pemenang lelang berhak menguasai objek lelang dan tidak dapat diganggu gugat, sepanjang proses lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Salah satu yurisprudensi penting adalah apabila pemenang lelang telah memperoleh risalah lelang dan sertifikat atas nama dirinya, maka penguasaan debitur atas objek lelang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan begitu pemenang lelang berhak mengajukan gugatan pengosongan atau permohonan eksekusi pengosongan kepada pengadilan (Nandang, 2021).

Kedudukan hukum pemenang lelang juga diperkuat melalui lembaga Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat baru atas nama pemenang lelang. Sertifikat tersebut merupakan alat bukti kuat atas kepemilikan yang sah dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh debitur. Oleh karenanya, selama proses lelang dilakukan secara

prosedural dan memenuhi asas-asas hukum, maka hak pemenang lelang harus dilindungi oleh negara. Pengakuan administratif ini menjadi dasar untuk memperkuat kedudukan hukum pemenang lelang terhadap pihak ketiga, termasuk debitur (Mulyanto, 2020).

Dalam praktiknya, banyak pemenang lelang yang harus menempuh jalur litigasi untuk memperoleh pengosongan objek. Langkah hukum yang ditempuh biasanya berupa gugatan perbuatan melawan hukum atau permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan negeri. Proses ini sering kali memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit, sehingga mengurangi efektivitas eksekusi hak tanggungan. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan aturan hukum tidak selalu berbanding lurus dengan pelaksanaannya di lapangan.

Perlindungan terhadap pemenang lelang menjadi semakin penting ketika mempertimbangkan bahwa mereka merupakan pihak yang membeli secara sah dalam pelelangan resmi negara. Tidak adanya jaminan penguasaan fisik terhadap objek setelah pembelian dapat menimbulkan ketidakpercayaan terhadap mekanisme lelang. Negara berkewajiban memberikan kepastian hukum melalui regulasi dan tindakan yang menjamin hak-hak pemenang lelang. Ketegasan aparat hukum dan lembaga peradilan dalam menegakkan hak pemenang lelang merupakan manifestasi dari prinsip negara hukum (Paujiah, 2020). Hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Kedudukan hukum pemenang lelang seharusnya tidak hanya diakui secara normatif, tetapi juga harus diberikan jaminan eksekutorial yang konkret. Artinya, negara melalui aparat penegak hukum perlu memberikan akses yang efektif agar pemenang lelang dapat menguasai objek yang telah sah dimilikinya. Hal ini sejalan dengan asas *equality before the law* dan perlindungan terhadap hak milik dalam sistem hukum Indonesia. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang bukan hanya bersifat deklaratif, melainkan juga implementatif.

Bentuk Perlindungan Hukum yang Dapat Diberikan kepada Pemenang Lelang Ketika Terjadi Sengketa Penguasaan Objek Lelang oleh Debitur

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang menghadapi sengketa penguasaan objek lelang oleh debitur merupakan isu penting dalam hukum lelang. Berdasarkan prinsip hukum acara perdata, pemenang lelang berhak atas objek yang telah sah dimiliki setelah proses lelang. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi sengketa terkait penguasaan objek lelang oleh debitur yang masih berusaha mempertahankan haknya atas objek tersebut. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pemenang lelang menjadi suatu keharusan untuk memastikan hak-hak mereka terlindungi secara efektif (Rahmadina, 2024).

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan adalah melalui penerbitan sertifikat lelang yang mengukuhkan status kepemilikan pemenang lelang. Sertifikat ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan. Dengan adanya sertifikat lelang, pemenang lelang memiliki dasar yang kuat untuk mengklaim hak atas objek yang telah dilelang. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang dan melindungi mereka dari kemungkinan sengketa dengan debitur (Romadan, 2019). Perlindungan hukum lainnya dapat diberikan melalui tindakan eksekusi yang dilakukan oleh pihak yang berwenang, seperti lembaga lelang atau pejabat yang ditunjuk. Eksekusi ini bertujuan untuk menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang dan menghindari adanya perlawanan dari debitur. Pihak yang berwenang harus memastikan bahwa objek lelang diserahkan dengan cara yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pemenang lelang dapat menguasai objek tersebut tanpa adanya hambatan hukum.

Dalam hal terjadi sengketa penguasaan objek lelang oleh debitur, pemenang lelang dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk memperoleh keputusan hukum yang memerintahkan debitur untuk menyerahkan objek tersebut. Pengadilan akan menilai apakah debitur masih memiliki hak atas objek yang telah dilelang atau jika hak pemenang lelang lebih diutamakan. Proses ini menjadi penting untuk memastikan bahwa hak pemenang lelang diakui dan dilindungi, serta bahwa sengketa dapat diselesaikan melalui jalur hukum yang jelas dan adil. Selain itu, pemenang lelang juga dapat memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme hukum waris atau hak tanggungan yang mungkin masih terkait dengan objek lelang. Jika debitur meninggal dunia atau terdapat klaim lain yang mempengaruhi kepemilikan objek lelang, pemenang lelang dapat meminta perlindungan hukum untuk memastikan bahwa hak mereka tetap diakui.

Proses ini melibatkan pemeriksaan terhadap hak-hak yang ada pada objek lelang dan memastikan bahwa tidak ada pihak lain yang dapat mengganggu penguasaan objek tersebut. Penggunaan asas keadilan juga menjadi landasan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Asas ini menuntut agar keputusan yang diambil oleh pihak berwenang mengutamakan kepentingan pihak yang berhak, yaitu pemenang lelang, dengan mempertimbangkan hak-hak mereka yang sudah sah. Selain itu, asas keadilan juga mengharuskan adanya pemulihan hak bagi pemenang lelang yang mungkin terganggu oleh sengketa yang muncul akibat tindakan debitur. Dalam konteks ini, keadilan bagi pemenang lelang harus diwujudkan dalam bentuk keputusan yang adil dan tidak merugikan mereka. Perlindungan hukum juga dapat diberikan melalui pemberian ganti rugi kepada pemenang lelang jika sengketa penguasaan objek lelang mengakibatkan kerugian materiil.

Jika debitur gagal menyerahkan objek lelang atau melakukan tindakan yang menghalangi hak pemenang lelang, maka pemenang lelang berhak atas ganti rugi. Ganti rugi ini berfungsi untuk memulihkan keadaan pemenang lelang ke posisi semula, sehingga mereka tidak dirugikan akibat sengketa yang terjadi. Proses ini memastikan bahwa pemenang lelang mendapatkan pemulihan yang adil. Selain itu, tindakan penyelesaian sengketa melalui mediasi atau arbitrase juga bisa menjadi salah satu cara perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Mediasi atau arbitrase memberikan kesempatan bagi kedua belah pihak, baik pemenang lelang maupun debitur, untuk mencari penyelesaian secara damai tanpa melalui jalur pengadilan. Meskipun demikian, jika mediasi atau arbitrase gagal, maka pemenang lelang masih dapat mengajukan gugatan di pengadilan untuk mendapatkan perlindungan hukum yang lebih lanjut. Peran lembaga lelang sebagai pihak yang memfasilitasi proses lelang juga sangat penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

Lembaga lelang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh proses lelang berlangsung sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, mulai dari pengumuman lelang hingga penyerahan objek lelang. Jika terjadi sengketa setelah lelang, lembaga lelang harus dapat membantu pemenang lelang untuk memperoleh haknya atas objek yang dilelang dengan cara yang sah. Adanya peraturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban antara pemenang lelang dan debitur juga merupakan bentuk perlindungan hukum (Urwa, 2025).

Hukum yang mengatur lelang dan hak tanggungan memberikan pedoman yang jelas mengenai siapa yang berhak atas objek lelang setelah proses lelang selesai. Penerapan hukum yang tegas dan konsisten akan mengurangi potensi sengketa antara pemenang

lelang dan debitur, serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang juga dapat mencakup pengawasan yang dilakukan oleh pihak berwenang setelah lelang selesai. Pengawasan ini memastikan bahwa tidak ada pihak yang mencoba menghalangi atau merampas hak pemenang lelang atas objek yang telah dilelang. Dengan adanya pengawasan yang ketat, pemenang lelang dapat merasa lebih aman dan terlindungi dalam menguasai objek yang telah sah menjadi hak miliknya (Prabowo, 2022).

Peran dan Tanggung Jawab Lembaga Peradilan dalam Menyelesaikan Sengketa Antara Pemenang Lelang dan Debitur Terkait Penguasaan Objek Lelang

Lembaga peradilan memiliki peran sentral dalam menyelesaikan sengketa antara pemenang lelang dan debitur, khususnya terkait penguasaan objek lelang. Sengketa semacam ini seringkali terjadi ketika debitur menolak untuk menyerahkan objek yang telah dilelang secara sah. Dalam hal ini, pengadilan menjadi forum yang menentukan keabsahan tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak serta memutuskan siapa yang memiliki hak atas objek tersebut. Peran peradilan diperlukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum secara adil dan proporsional. Dalam konteks hukum perdata, pengadilan bertanggung jawab menerima, memeriksa, dan memutus perkara berdasarkan alat bukti yang sah dan relevan. Pemenang lelang dapat mengajukan gugatan apabila debitur tetap menguasai objek lelang meskipun telah dilepas secara hukum (Sulistiawati, 2024).

Di sinilah peran pengadilan menjadi vital dalam menilai apakah tindakan debitur merupakan pelanggaran hukum atau hak penguasaan yang sah. Keputusan pengadilan selanjutnya menjadi dasar bagi pelaksanaan eksekusi terhadap objek lelang. Tanggung jawab lembaga peradilan mencakup perlindungan hak-hak pemenang lelang yang telah membeli objek lelang melalui prosedur yang sah. Hak tersebut harus diakui secara hukum karena pemenang lelang telah memenuhi kewajiban hukum, termasuk pembayaran dan pemenuhan syarat lelang. Ketika terjadi penolakan dari debitur, pengadilan berperan dalam menegakkan keadilan dengan memberikan putusan yang dapat dijadikan dasar tindakan eksekusi. Hal ini sekaligus mencerminkan supremasi hukum yang berlaku dalam sistem peradilan Indonesia.

Selain memberikan putusan, lembaga peradilan juga bertanggung jawab terhadap pelaksanaan putusan tersebut melalui institusi yang berwenang seperti juru sita. Ketika objek lelang belum dapat dikuasai secara fisik oleh pemenang lelang, pengadilan dapat

mengeluarkan penetapan eksekusi untuk memastikan objek diserahkan secara paksa apabila diperlukan. Langkah ini mencerminkan bahwa tanggung jawab lembaga peradilan tidak hanya terbatas pada aspek normatif, tetapi juga mencakup aspek eksekutorial. Hal ini penting untuk menjamin efektivitas putusan pengadilan. Peran hakim dalam memeriksa perkara sengketa antara pemenang lelang dan debitur sangat menentukan hasil penyelesaian perkara. Hakim harus bersikap objektif, imparsial, dan berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan (Ariyani, 2024).

Hakim memiliki kewenangan menilai keabsahan proses lelang dan hak kepemilikan yang timbul darinya. Penilaian tersebut akan berujung pada penetapan pihak yang berhak atas penguasaan objek lelang, baik itu tetap pada debitur atau berpindah kepada pemenang lelang. Lembaga peradilan juga bertanggung jawab dalam menyeimbangkan kepentingan hukum antara pemenang lelang dan debitur. Dalam beberapa kasus, debitur mungkin merasa dirugikan oleh proses lelang yang dianggap tidak adil atau tidak transparan. Di sisi lain, pemenang lelang memiliki ekspektasi akan perlindungan hukum karena telah mengikuti proses lelang secara sah. Peran pengadilan menjadi penting dalam menyelesaikan konflik ini dengan mempertimbangkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Selain aspek yuridis, lembaga peradilan juga mempertimbangkan aspek sosial dalam menyelesaikan sengketa tersebut. Misalnya, jika objek lelang merupakan tempat tinggal satu-satunya milik debitur, maka pengadilan dapat memberikan waktu tertentu sebelum eksekusi dilakukan. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab lembaga peradilan tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai kemanusiaan dalam pelaksanaan hukum. Dengan demikian, penyelesaian sengketa dapat dilakukan tanpa mengabaikan nilai sosial yang berkembang di masyarakat (Safitri & Nazar, 2024).

Dalam rangka menjalankan perannya, lembaga peradilan juga harus menjamin adanya akses keadilan yang setara bagi kedua belah pihak. Hal ini berarti pengadilan harus memberikan kesempatan yang sama kepada pemenang lelang dan debitur untuk menyampaikan argumentasi dan bukti-bukti hukum. Mekanisme sidang terbuka, pembuktian yang fair, serta penetapan yang transparan menjadi ciri dari tanggung jawab peradilan dalam penyelesaian sengketa. Proses ini harus dilandasi prinsip due process of law agar keputusannya memiliki legitimasi hukum. Lembaga peradilan juga bertugas memastikan bahwa proses lelang yang menjadi dasar sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Jika ditemukan adanya cacat hukum dalam proses lelang, pengadilan dapat membatalkan hasil lelang tersebut. Namun, jika lelang dinyatakan sah dan memenuhi unsur-unsur normatif, maka pengadilan harus melindungi hak pemenang lelang atas objek tersebut. Oleh karena itu, validasi atas proses administratif lelang merupakan salah satu tanggung jawab yang melekat pada lembaga peradilan. Dalam praktiknya, lembaga peradilan juga berperan dalam mendorong penyelesaian sengketa melalui mediasi, khususnya pada tingkat pengadilan negeri. Mediasi ini diharapkan mampu menghasilkan kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak tanpa harus menempuh proses persidangan yang panjang. Namun, jika mediasi gagal, pengadilan tetap harus menjalankan kewenangan yudisialnya untuk memberikan putusan yang final dan mengikat. Mekanisme ini menunjukkan fleksibilitas peran lembaga peradilan dalam menyelesaikan konflik hukum.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Pemenang lelang memiliki kedudukan hukum yang sah dan beritikad baik dalam memperoleh hak atas objek lelang, sebagaimana dijamin oleh peraturan perundang-undangan dan ditegaskan melalui risalah serta sertifikat lelang. Namun, pelaksanaan hak tersebut sering kali terhambat oleh penguasaan fisik objek oleh debitur, yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan memaksa pemenang lelang menempuh jalur litigasi. Oleh karena itu, negara berkewajiban memberikan perlindungan hukum yang tidak hanya normatif, tetapi juga implementatif agar kepastian dan keadilan hukum benar-benar terwujud. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam sengketa penguasaan objek lelang oleh debitur sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemenang lelang. Melalui berbagai mekanisme hukum seperti eksekusi, gugatan pengadilan, mediasi, dan ganti rugi, pemenang lelang dapat memperoleh haknya dengan cara yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum yang efektif juga berperan dalam mendorong kepercayaan masyarakat terhadap sistem lelang dan proses peradilan yang transparan.

Lembaga peradilan memainkan peran yang sangat penting dan bertanggung jawab penuh dalam penyelesaian sengketa antara pemenang lelang dan debitur terkait penguasaan objek lelang. Melalui mekanisme peradilan yang objektif dan prosedural, hak-hak para pihak dapat ditegakkan secara adil dan sah. Tanggung jawab lembaga peradilan tidak hanya terletak pada pemberian putusan, tetapi juga pada pelaksanaan dan perlindungan terhadap hak hukum yang timbul dari proses lelang. Dengan demikian,

lembaga peradilan menjadi pilar utama dalam mewujudkan keadilan dalam praktik lelang yang bermasalah.

DAFTAR REFERENSI

Agustina, E. P. (2022). *Perlindungan hukum pemenang lelang pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan* (Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung).

Anjarwati, D. (2021). *Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang* (Disertasi Doktoral, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau).

Arif, C. (2022). *Implikasi yuridis perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembiayaan dikaitkan adanya jaminan atas nama pihak ketiga* (Tesis Magister, Universitas Islam Sultan Agung, Indonesia).

Ariyani, S. (2024). *Perlindungan hukum pemenang lelang terhadap adanya gugatan bantahan terkait obyek hak tanggungan yang telah dimohonkan eksekusi (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)* (Disertasi Doktoral, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Asri, D. P. B. (2018). Perlindungan hukum preventif terhadap ekspresi budaya tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang hak cipta. *JIPRO: Journal of Intellectual Property*, 13–23.

Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui balai lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 95–107.

Mulyanto, E. (2021). *Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara* (Tesis Magister, Universitas Islam Sultan Agung, Indonesia).

Nasokha, S. H. (2024). *Eksekusi jaminan fidusia akibat debitur wanprestasi*. Damera Press.

Ngadi, M. R. F. (2023). *Analisis hukum dalam pengalihan objek hak tanggungan sebagai jaminan hutang piutang secara sepihak oleh kreditur* (Tesis Magister, Universitas Islam Sultan Agung, Indonesia).

Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat hukum gugatan dan perlawanan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 35–52.

Oktiana, D. (2024). *Lelang objek hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang* (Skripsi, Universitas Sriwijaya Palembang).

Paujiah, S. (2022). *Perlindungan hukum bagi nasabah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan hak tanggungan pada perbankan syariah (Studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia)* (Skripsi Sarjana, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

Prabowo, H. A. (2022). *Efektivitas perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam sengketa tanah dengan obyek jaminan hak tanggungan di BPN Banjarnegara* (Tesis Magister, Universitas Islam Sultan Agung, Indonesia).

Rahmadina, F. D. (2024). *Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang di Kota Pekanbaru* (Disertasi Doktoral, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Romadan, R. (2019). *Analisis terhadap tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam mengadili gugatan lelang pekerjaan pengadaan peralatan lab dalam perkara No. 178/PDT.G/2016/PN.PBR* (Disertasi Doktoral, Universitas Islam Riau).

Rosidi, A., Zainuddin, M., & Arifiana, I. (2024). Metode dalam penelitian hukum normatif dan sosiologis (field research). *Journal Law and Government*, 2(1), 46–58.

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.

Sangojoyo, B. F., Kevin, A., & Sunlaydi, D. B. (2022). Urgensi pembaharuan hukum mengenai perlindungan data pribadi e-commerce di Indonesia. *Kosmik Hukum*, 22(1), 27–39.

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.

Sihombing, A. (2023). *Hukum perlindungan konsumen*. CV. Azka Pustaka.

Simanjuntak, R. T. (2018). *Perlindungan hukum bagi pejabat lelang kelas II dalam pelaksanaan lelang objek jaminan fidusia* (Disertasi Doktoral, Universitas Brawijaya).

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.

Sukron Rafsanjani, S. R. (2020). *Tugas mediator dalam menyelesaikan sengketa batas tanah di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi* (Disertasi Doktoral, Universitas Batanghari).

Sunandar, N. (2021). *Eksekusi putusan perdata: Proses eksekusi dalam tataran teori dan praktik*. Nuansa Cendekia.

Supriyatno, B. (2020). *Rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap debitor dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berbasis nilai keadilan Pancasila* (Disertasi Doktoral, Universitas Islam Sultan Agung, Indonesia).

Susilawati, Y. (2024). *Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit atas objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi (Studi kasus di Kantor BRI Cabang Majalengka)* (Tesis Magister, Universitas Islam Sultan Agung, Indonesia).

Urwa, W. (2025). *Analisis hukum terhadap pelelangan objek sitaan bank syari'ah pada kasus putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/Ms.Bna menurut akad Bai'Muzayyadah* (Disertasi Doktoral, UIN Ar-Raniry Fakultas Syariah dan Hukum).