

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN DI INDONESIA**

**Dwi Ruci Anton Nesteven<sup>1</sup>, Ashibly<sup>2</sup>, Marlinah<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Universitas Prof. Dr. Hazairin, SH. Bengkulu

[antonnesteven311@gmail.com](mailto:antonnesteven311@gmail.com)<sup>1</sup>, [23unihaz@gmail.com](mailto:23unihaz@gmail.com)<sup>2</sup>, [marlinahdjamri@gmail.com](mailto:marlinahdjamri@gmail.com)<sup>3</sup>

---

**ABSTRACT;** *The auction of mortgage rights is one of the mechanisms used to resolve non-performing loans through the sale of collateral objects to settle the debtor's obligations. In practice, auction winners often face obstacles when the collateral object is still occupied or controlled by the debtor or other parties after the auction process has been completed. This study aims to analyze the legal protection available for auction winners of mortgage rights and the legal remedies that can be pursued when the collateral object cannot be immediately possessed after the auction. This research uses an empirical legal research method with statutory and field approaches. Data were obtained through literature study and interviews conducted at the Office of State Assets and Auction Services (KPKNL). The results indicate that legal protection for auction winners is manifested through the minutes of auction which have evidentiary power as an authentic deed and serve as the legal basis for the transfer of rights to the auctioned object. When the collateral object remains under the control of the debtor, the auction winner may submit a request for eviction through the district court to obtain legal certainty over the auctioned property. Therefore, the minutes of auction provide legal certainty and protection for auction winners in obtaining rights over the auctioned collateral.*

**Keywords:** *Auction, Legal Protection, Mortgage Righ.*

**ABSTRAK;** Lelang hak tanggungan merupakan salah satu mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan melalui penjualan objek jaminan untuk pelunasan utang debitur. Dalam praktiknya, pemenang lelang sering menghadapi hambatan berupa masih dikuasainya objek jaminan oleh debitur atau pihak lain setelah pelaksanaan lelang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan serta upaya hukum yang dapat dilakukan apabila objek jaminan belum dapat dikuasai setelah proses lelang selesai. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan lapangan. Data diperoleh melalui studi kepustakaan serta wawancara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang diwujudkan melalui risalah lelang yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik dan menjadi dasar peralihan hak atas objek jaminan yang dilelang. Apabila objek jaminan masih dikuasai oleh debitur, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan melalui pengadilan negeri sebagai bentuk perlindungan hukum untuk

memperoleh kepastian hak atas objek lelang. Dengan demikian, keberadaan risalah lelang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemenang lelang dalam memperoleh hak atas objek jaminan yang dilelang.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan, Lelang, Perlindungan Hukum.

## **PENDAHULUAN**

Dalam kegiatan pembiayaan perbankan, pemberian kredit kepada debitur selalu diikuti dengan penyerahan jaminan sebagai bentuk perlindungan bagi kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang banyak digunakan dalam praktik adalah hak tanggungan yang dibebankan pada tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Proses lelang tersebut dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam pelaksanaan lelang negara. Melalui mekanisme ini diharapkan penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan secara cepat, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Namun demikian, dalam praktik pelaksanaan lelang hak tanggungan sering muncul permasalahan setelah proses lelang selesai dilaksanakan. Salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah masih dikuasainya objek jaminan oleh debitur atau pihak lain meskipun telah ada pemenang lelang yang sah. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang karena haknya untuk menguasai objek yang telah dibelinya tidak dapat segera terlaksana.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa meskipun proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pelaksanaan hak pemenang lelang dalam praktik masih menghadapi berbagai hambatan. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan dan mekanisme perlindungan hukum yang jelas bagi pemenang lelang agar haknya atas objek jaminan dapat terlindungi secara efektif.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini memfokuskan pada dua permasalahan utama yaitu bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan serta

bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan apabila objek jaminan masih dikuasai oleh debitur setelah pelaksanaan lelang. Dengan mengkaji permasalahan tersebut diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam praktik pelaksanaan lelang hak tanggungan di Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan serta praktik yang terjadi di lapangan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan empiris melalui pengumpulan data lapangan.

Data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, serta dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan.

Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara mengkaji dan menghubungkan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan fakta yang ditemukan di lapangan. Analisis ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang serta upaya hukum yang dapat dilakukan apabila terjadi kendala dalam penguasaan objek jaminan setelah proses lelang.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

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

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang pada dasarnya berkaitan dengan kepastian hukum atas kepemilikan objek yang telah diperoleh melalui proses lelang. Dalam pelaksanaan lelang, pemenang lelang memperoleh dokumen resmi berupa risalah lelang yang diterbitkan oleh pejabat lelang. Dokumen tersebut memiliki kedudukan sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Risalah lelang berfungsi sebagai bukti bahwa proses penjualan objek jaminan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, risalah lelang juga menjadi dasar hukum bagi pemenang lelang untuk melakukan proses peralihan hak atas objek jaminan yang telah dibeli. Dengan adanya dokumen tersebut, pemenang lelang memiliki

legitimasi hukum untuk memperoleh hak atas objek yang dilelang.

Dalam praktiknya, keberadaan risalah lelang memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang karena dokumen tersebut diakui oleh sistem hukum sebagai alat bukti yang sah. Oleh karena itu, setiap pihak yang berkepentingan harus menghormati hak pemenang lelang atas objek yang telah diperoleh melalui mekanisme lelang.

## **2. Upaya Hukum Apabila Objek Jaminan Masih dikuasai Debitur**

Meskipun pemenang lelang telah memperoleh risalah lelang sebagai bukti kepemilikan yang sah, dalam praktiknya tidak jarang objek jaminan masih dikuasai oleh debitur atau pihak lain. Kondisi ini menimbulkan hambatan bagi pemenang lelang untuk menguasai objek yang telah dibelinya secara sah.

Dalam situasi tersebut, pemenang lelang dapat menempuh upaya hukum melalui pengadilan negeri dengan mengajukan permohonan pengosongan objek lelang. Permohonan tersebut diajukan berdasarkan bukti kepemilikan yang sah berupa risalah lelang yang menunjukkan bahwa pemenang lelang memiliki hak atas objek tersebut.

Pengadilan kemudian dapat mengeluarkan penetapan yang memerintahkan pengosongan objek jaminan apabila terbukti bahwa objek tersebut masih dikuasai oleh pihak yang tidak memiliki hak. Dengan adanya mekanisme ini, pemenang lelang memperoleh perlindungan hukum untuk menegakkan haknya atas objek yang telah diperoleh melalui proses lelang yang sah.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan diwujudkan melalui keberadaan risalah lelang yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik dan menjadi dasar peralihan hak atas objek jaminan yang dilelang. Dokumen tersebut memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang dalam memperoleh hak atas objek yang telah dibeli melalui proses lelang.

Apabila objek jaminan yang telah dilelang masih dikuasai oleh debitur atau pihak lain, pemenang lelang dapat menempuh upaya hukum melalui permohonan pengosongan objek lelang di pengadilan negeri. Mekanisme ini memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang agar haknya atas objek jaminan dapat dilaksanakan secara efektif sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Afriansyah, A. (2015). Foreigners Land Rights Regulations: Indonesia's Practice. *Jurnal Mimbar Hukum*, 27(1), 98-116.
- Silalahi, D. (2012). AMDAL dalam Sistem Hukum Lingkungan di Indonesia. Jakarta: Suara Harapan Bangsa.
- Strong, C. F. (1973). *Modern Political Constitution: An Introduction to the Comparative Study of Their History and Existing Forms*. London: Sidgwick & Jackson.