



ISSN:2723-5998

**JURNAL HUKUM  
IUS PUBLICUM**



## **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG DI LELANG**

Wahyu pangestu<sup>a</sup>, Wahyu Prawesthi<sup>b</sup>, Siti Marwiyah<sup>c</sup>

<sup>a</sup> *Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo, Email: [wahyupangestu122@gmail.com](mailto:wahyupangestu122@gmail.com)*

<sup>b</sup> *Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo, Email: [w\\_prawesthi@yahoo.co.id](mailto:w_prawesthi@yahoo.co.id)*

<sup>c</sup> *Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo, Email: [syiety@yahoo.co.id](mailto:syiety@yahoo.co.id)*

Naskah diterima: 26 Juli 2024; revisi: 1 Agustus 2024; disetujui: 10 Agustus 2024

**DOI: 10.55551/jip.v5i2.144**

### **Abstrak:**

Pelaksanaan lelang merupakan pembayaran objek lelang dari pembeli kepada penjual lelang, dengan tujuan pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Namun, dalam pelaksanaannya sering muncul hambatan seperti objek lelang tidak bisa dikuasai oleh pihak pemenang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, serta hambatan lain yang dihadapi pemenang lelang. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan pendekatan kasus melalui pendekatan putusan pengadilan dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang berupa perlindungan represif yang terdapat dalam HIR, Vendu Reglement, PMK No. 213/PMK.06./2020, dan KUHPerduta. Untuk mendapatkan haknya dapat melakukan upaya eksekusi riil. Hambatan yang berpengaruh pada pemenang lelang berupa hambatan non yuridis.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum; Hak Tanggungan; Pembeli Lelang

## LATAR BELAKANG

Negara Indonesia adalah negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini bermakna, bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum.<sup>1</sup> Negara Indonesia adalah negara hukum, penegasan ketentuan konstitusi ini bermakna, bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum.<sup>2</sup> Untuk mewujudkan negara hukum, salah satunya diperlukan perangkat hukum yang digunakan untuk mengatur keseimbangan dan keadilan di segala bidang kehidupan dan penghidupan rakyat melalui peraturan perundang-undangan dengan tidak mengesampingkan fungsi yurisprudensi. Hal ini memperlihatkan bahwa peraturan perundang-undangan mempunyai peranan yang penting dalam negara hukum Indonesia.

Adapun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memberikan ketentuan tentang pengertian “obyek sengketa di Pengadilan” sehingga peraturan ini menimbulkan multitafsir bagi pembacanya.<sup>3</sup> Jika ditinjau melalui ilmu hukum dogmatis maka bila suatu teks samar-samar maka diperlukan suatu penafsiran yang diadakan dalam suatu komentar dapat berupa penafsiran penambah maupun pelengkap supaya orang-orang mengerti dan menerima suatu undang-undang dan jangan ada timbul salah paham ataupun arti ganda.

Pasal 35 ayat (3) peraturan ini yang menyebutkan “Dalam hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya Sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang.”<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Johan Hari Sukwanto, “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1233/Pdt.G/2020/PN Sby),” *LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN*, 2020, 162–80.

<sup>2</sup> Andi Steven Liono, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan,” *Jurnal Ilmiah Hukum De’Jure: Kajian Ilmiah Hukum* 3, no. 1 (2018): 1–23.

<sup>3</sup> Dea Mahara Saputri, “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN,” *Pamulang Law Review* 2, no. 1 (2019).

<sup>4</sup> Clara Egia Pratami, “Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/Pdt/2018/Pt. Bdg Tanggal 23 Juli 2018),” *Indonesian Notary* 2, no. 1 (2020): 65–83.

Berdasarkan latar belakang, bertujuan untuk menganalisa bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli lelang di kantor pelayan kekayaan negara dan lelang, apakah berjalan sesuai prosedur lelang yang sudah di atur di Sesuai pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

## **METODE**

Penelitian hukum yuridis normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka yang ada, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier untuk selanjutnya bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Studi kepustakaan yang dimaksud adalah dengan menginventarisasi bahan-bahan hukum dari berbagai sumber.

Bahan hukum yang diperoleh dari primer dan sekunder, maka teknik pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum melalui tinjauan literatur serta mengumpulkan jurnal, karya ilmiah, buku-buku dan undang-undang yang berhubungan dengan penelitian. Terfokus kepada perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan baik ditinjau berdasarkan ketentuan hukum nasional yang mengatur peraturan tentang lelang secara umum dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dalam hal melakukan pendaftaran peralihan hak melalui lelang pada BPN ditinjau sebelum dan sesudah terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017.

## **ANALISIS DAN DISKUSI**

### **Ketentuan Hukum tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, lelang hak tanggungan (hak jaminan) diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda Bergerak yang Berkaitan

dengan Tanah.<sup>5</sup> Berikut adalah beberapa ketentuan penting mengenai lelang hak tanggungan berdasarkan peraturan ini:

### 1. Definisi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada tanah dan/atau benda bergerak yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan pelunasan utang. Hak ini memberi hak kepada kreditor untuk mengeksekusi jaminan jika debitor gagal membayar utang.<sup>6</sup>

### 2. Pihak – pihak Terlibat

- Kreditor : Pihak yang memiliki hak untuk mengeksekusi hak tanggungan dan berhak atas hasil lelang untuk pelunasan utang
- Debitor : Pihak yang meminjam uang dan menjaminkan tanah atau benda bergerak sebagai hak tanggungan
- Pengadilan : Lembaga yang mengeluarkan keputusan dan perintah untuk eksekusi lelang jika terjadi gagal bayar.

### 3. Prosedur dan Tata Cara

- Pelaksanaan Lelang: Prosedur lelang harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, termasuk pemberitahuan kepada pihak terkait, penetapan waktu dan tempat lelang, serta pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang yang berwenang.
- Pencairan Hasil Lelang: Hasil dari lelang digunakan untuk membayar utang sesuai dengan urutan kepentingan, setelah biaya-biaya lelang dan utang yang terjamin dibayar, sisa hasil lelang diserahkan kepada debitor

Ketentuan hukum mengenai lelang hak tanggungan diatur dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak terkait dalam transaksi utang piutang yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan.<sup>7</sup> Proses ini memastikan bahwa hak kreditor untuk mendapatkan pelunasan utang terlindungi, sementara hak debitor juga diperhatikan dengan adanya prosedur yang adil.

---

<sup>5</sup> Mohammad Algifarri Sukmaya, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 8, no. 2 (2020): 204, <https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605>.

<sup>6</sup> Universitas Kristen Satya Wacana, "BAB I PENDAHULUAN" (Universitas Kristen Satya Wacana, n.d.).

<sup>7</sup> Salsabila Fathimah Azzahra and Malikhatun Siti Badriyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Lex Renaissance* 8, no. 1 (2023): 167–84.

## Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang hak tanggungan

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur perlindungan hukum bagi pembeli dalam lelang hak tanggungan.<sup>8</sup> Beberapa poin penting terkait dengan perlindungan hukum ini termasuk:

1. Asas Pendaftaran: Hak tanggungan harus didaftarkan untuk memperoleh keberlakuan terhadap pihak ketiga. Pembeli yang membeli dalam lelang hak tanggungan yang terdaftar memperoleh kepastian hukum.
2. Perlindungan Terhadap Pembeli: Pembeli yang memperoleh hak tanggungan dalam lelang yang sah memiliki hak atas keberlakuan hak tersebut terhadap pihak lain, asalkan transaksi tersebut sesuai dengan ketentuan UUPA.
3. Kewajiban dan Tanggung Jawab: Pembeli dalam lelang hak tanggungan wajib memenuhi kewajiban yang timbul dari hak tanggungan tersebut, seperti membayar utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
4. Pemeriksaan Kepastian Hukum: Sebelum melakukan transaksi pembelian, calon pembeli disarankan untuk memeriksa dengan teliti status hukum hak tanggungan yang akan dibelinya untuk menghindari masalah di kemudian hari.

Perlindungan hukum ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli lelang hak tanggungan, sehingga transaksi tersebut dilakukan dengan lancar dan sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>9</sup>

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan Hasil penelitian sebagaimana diuraikan pada bab terdahulu, maka bisa disimpulkan bahwa Secara yuridis, eksekusi hak tanggungan baik secara fiat eksekusi maupun parate eksekusi merupakan sebuah proses yang dilakukan pejabat lelang melalui badan milik negara yaitu KPKNL. Hak tanggungan maupun eksekusinya ini sendiri juga telah diatur dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

---

<sup>8</sup> Dika Dwi Setiawan, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya" (Universitas Jember, 2019).

<sup>9</sup> Romiatul Huda, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain" (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2021).

Pelaksanaan Lelang. Karena proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang merupakan kewenangan penuh dari KPKNL untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan serta Kutipan Risalah Lelang merupakan produk hukum milik negara maka seyogyanya lelang eksekusi hak tanggungan harus dapat memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum bagi pemenang lelang khususnya kepastian hukum atas kepemilikan tanah berupa sertifikat hak atas tanah.

Keberadaan Pasal 35 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 telah memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pembeli lelang untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak melalui lelang melalui BPN. Tetapi di sisi lain, keberadaan Pasal 35 ayat (5) Peraturan Menteri ini meniadakan hak pemenang lelang untuk menjual tanah bersengketa tersebut kepada pihak ketiga sampai perkara atas tanah tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap dimana prosesnya dapat membutuhkan waktu yang sangat lama hingga puluhan tahun. Hal ini tentunya membuat para kreditur yang telah mengalami kerugian karena kredit macet, juga akan menimbulkan kesulitan bagi mereka untuk mencari pembeli potensial untuk mengikuti lelang karena para calon pembeli memiliki kekuatiran akan mengalami kesulitan baik dalam melakukan balik nama sertifikat maupun penguasaan jaminan.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang telah melakukan proses balik nama, yaitu berupa perlindungan preventif dan perlindungan represif. Bentuk perlindungan secara preventif diberikan kepada pemenang lelang sebagai bentuk kepastian hukum bahwa ketika seorang melakukan pembelian melalui lelang, maka akan dilindungi hak-haknya. Sedangkan bentuk perlindungan represif diberikan kepada pemenang lelang setelah melakukan pembelian lelang, yaitu berupa eksekusi riil/eksekusi Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang telah melakukan proses balik nama, yaitu berupa perlindungan preventif dan perlindungan represif. Bentuk perlindungan secara preventif diberikan kepada pemenang lelang sebagai bentuk kepastian hukum bahwa ketika seorang melakukan pembelian melalui lelang, maka akan dilindungi hak-haknya. Sedangkan bentuk perlindungan represif diberikan kepada pemenang lelang setelah melakukan pembelian lelang, yaitu berupa eksekusi riil/eksekusi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andi Steven Liono. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*, 3(1), 1–23.
- Azzahra, S. F., & Badriyah, M. S. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Lex Renaissance*, 8(1), 167–184.
- Dea Mahara Saputri. (2019). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN. *Pamulang Law Review*, 2(1).
- Febryanto, M. D., & Prawesthi, W. (2024). Sengketa Hak Milik Tanah Sawah Akibat Kegiatan Jual Beli Yang Tidak Sah. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(4), 461–473.
- Huda, R. (2021). *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Pratami, C. E. (2020). Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/Pdt/2018/Pt. Bdg Tanggal 23 Juli 2018). *Indonesian Notary*, 2(1), 65–83.
- Setiawan, D. D. (2019). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya*. Universitas Jember.
- 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. <https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605>
- Sukwanto, J. H. (2020). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1233/Pdt.G/2020/PN Sby). *LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN*, 162–180.
- Wacana, U. K. S. (n.d.). *BAB I PENDAHULUAN*. Universitas Kristen Satya Wacana.