

## PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMENANG LELANG ATAS OBJEK EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

<sup>1)</sup>Shilvia Rahayu Safitri\* <sup>2)</sup>Jasman Nazar

<sup>1,2)</sup> Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Email : [silviarahayusafitri@gmail.com](mailto:silviarahayusafitri@gmail.com), [jasman.ucox.umsb@gmail.com](mailto:jasman.ucox.umsb@gmail.com)

### **Abstract**

*This study was conducted to analyze the legal protection for the winners in the auction process of executing mortgage rights, as regulated by Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. In this investigation, a normative research method was employed, focusing on the examination of legislation through specific case studies. Findings from this study indicate that legal protection for auction winners is divided into two categories: preventive and repressive. Preventive protection aims to ensure legal security during the acquisition period, while repressive protection is implemented after the purchase through actual execution or forcible removal of the auctioned object. This protection is regulated in the Minister of Finance Regulations and HIR Provisions. The implication of this research is the importance of upholding the rights of the auction winner based on applicable regulations to ensure fairness in the mortgage rights execution process.*

**Keywords:** *execution, mortgage rights, legal protection*

### **Abstrak**

Penelitian ini dilaksanakan untuk menganalisis Perlindungan Hukum terhadap pemenang dalam proses lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan. Dalam kajian ini, digunakan metode penelitian normatif, memfokuskan pada penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan melalui studi kasus tertentu. Temuan dari penelitian ini mengindikasikan bahwa Perlindungan Hukum untuk pemenang lelang terbagi ke dalam dua kategori: preventif dan represif. Perlindungan jenis preventif bertujuan untuk memastikan keamanan hukum selama periode akuisisi berlangsung, sedangkan perlindungan represif diimplementasikan pasca-pembelian melalui penerapan eksekusi aktual atau pemindahan paksa dari objek lelang. Perlindungan ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan dan Ketentuan HIR. Implikasi penelitian ini adalah pentingnya menegakkan hak-hak pemenang lelang berdasarkan aturan yang berlaku untuk memastikan keadilan dalam proses eksekusi hak tanggungan.

**Kata Kunci:** Eksekusi, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum

### **A. PENDAHULUAN**

Dalam konteks perjanjian kredit, terdapat dua komponen utama yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok adalah kesepakatan antara bank dan debitur yang mengatur pemberian kredit untuk kegiatan usaha perbankan. Sementara itu, perjanjian *accessoir* adalah perjanjian hak tanggungan, yang menetapkan jaminan atas kredit tersebut. Tujuan utama dari

perjanjian kredit antara bank dan debitur adalah untuk memastikan pengembalian pinjaman, yang dijamin oleh hak tanggungan.<sup>1</sup>

Dalam konteks perikatan kredit, syarat yang dipersetujui mencakup adanya agunan atau jaminan yang berperan sebagai substitusi pembayaran utang apabila pihak debitur gagal dalam memenuhi kewajibannya kelak. Kesepakatan tersebut menentukan kewajiban serta hak yang dipegang oleh tiap pihak, yang meliputi periode kredit dan suku bunga yang telah disetujui bersama. Selanjutnya, peraturan tersebut juga menyertakan ketentuan mengenai sanksi yang akan dikenakan pada debitur yang gagal mematuhi kesepakatan kredit yang telah ditetapkan. Dalam kondisi di mana kredit tersebut gagal dilunasi, langkah-langkah tertentu akan diimplementasikan untuk mengamankan kembali kredit tersebut.

Dalam kondisi di mana kredit gagal dilunasi, tindakan yang dilakukan oleh bank dapat berbeda, tergantung pada faktor-faktor penyebab kegagalan tersebut. Bank dapat mengusahakan penyelamatan kredit dengan memberikan tambahan pembiayaan atau dengan memperpanjang durasi pembayaran kredit, apabila hal tersebut masih dianggap memungkinkan. Akan tetapi, dalam situasi di mana kredit terbukti tidak bisa diselamatkan, opsi yang tersisa bagi bank adalah melaksanakan Eksekusi atas aset yang telah dijamin oleh peminjam, seperti properti yang terikat dalam Hak Tanggungan. Pada saat debitur gagal memenuhi kewajibannya setelah dilakukannya somasi dalam konteks Hak Tanggungan terkait perjanjian utang-piutang, sertifikat Hak Tanggungan mendapatkan kekuatan hukum untuk melaksanakan eksekusi atas agunan yang dipertaruhkan. Perlindungan Hukum dalam konteks ini dijamin oleh Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya akan disebut sebagai UUHT).<sup>2</sup>

Dalam konteks pelaksanaan Hak Tanggungan, proses lelang teratur sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT yang berbunyi “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.<sup>3</sup> Setelah proses lelang eksekusi selesai, Pejabat Lelang akan menerbitkan Kutipan Risalah Lelang. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti resmi yang merekam transfer objek lelang ke pembeli, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan pemindahan hak atas objek tersebut.

Mengacu pada dokumen lelang, individu yang memenangkan lelang berhak mengajukan permintaan perpindahan kepemilikan tanah ke Badan Pertanahan Nasional, sehingga prosedur pengalihan nama dapat diinisiasi.<sup>4</sup> Akan tetapi, selama prosedur pengalihan hak ini, seringkali timbul kendala di mana pemenang lelang atau

pembeli mengalami kesulitan dalam memperoleh kontrol atas objek yang dilelang. Situasi ini terjadi ketika debitur menolak menyerahkan objek tersebut secara sukarela, walaupun objek telah dilelang sesuai dengan regulasi yang berlaku. Keberatan dari debitur biasanya disebabkan oleh ketidakpuasan atau perasaan dirugikan akibat dari hasil lelang. Perilaku debitur tersebut menyebabkan pemenang lelang tidak mampu langsung mengambil alih objek yang telah diakuisisi. Selanjutnya, pemenang lelang juga menanggung kerugian berupa waktu, biaya, dan tenaga karena terpaksa mengajukan permohonan Eksekusi pengosongan ke pengadilan setempat untuk objek yang telah dibeli.

Dalam kasus ini, Artha Susila berhasil memperoleh sebuah bidang tanah melalui lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), tercatat dalam dokumen lelang dengan Nomor 202/66/2020. Meskipun telah resmi memenangkan lelang berdasarkan keputusan dari Pengadilan Negeri dengan nomor perkara 12/Pdt.G/2021/PN Nga yang menyatakan proses tersebut sah, debitur tetap enggan mengosongkan properti yang bersangkutan secara sukarela. Walaupun telah resmi memiliki objek berdasarkan risalah terkait, penggugat memohon pengadilan untuk melakukan Eksekusi pengosongan properti karena kendala dalam mendapatkan kontrol fisik atas tanah tersebut. Debitur, yang menolak untuk meninggalkan properti, bahkan mengambil langkah-langkah yang tidak biasa.<sup>5</sup> Upaya yang menunjukkan bahwa seseorang yang memiliki hutang (debitur) tidak mau meninggalkan atau mengosongkan properti yang dimaksud, meskipun ada permintaan atau perintah untuk melakukannya. Selain itu, kalimat ini juga mengindikasikan bahwa debitur tersebut melakukan tindakan yang tidak biasa atau ekstrem untuk mempertahankan hak tinggal di properti tersebut.

Fokus dari persoalan ini terletak pada Perlindungan Hukum yang disediakan bagi pemenang lelang dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan. Konteksnya adalah keadaan di mana aset yang digadaikan sudah terjual melalui lelang dan pemenang dari lelang tersebut telah memenuhi seluruh kriteria yang secara legal diwajibkan oleh undang-undang.

Dalam kerangka perundang-undangan, ketika suatu aset yang dijamin oleh debitur sudah terjual melalui lelang dan individu yang memenangkan lelang telah mematuhi seluruh kriteria yang ditetapkan sesuai kebijakan yang berlaku dengan niat baik, maka individu tersebut wajib mendapatkan Perlindungan Hukum sebagai pemenang lelang yang bertindak dengan niat baik. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas berfokus terhadap bagaimana perlindungan hukum kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan?

## **B. METODE PENELITIAN**

Dalam penelitiannya, penulis menerapkan pendekatan penelitian hukum normatif, sering disebut penelitian kepustakaan, di mana data sekunder dipergunakan sebagai sumber informasi utama. Studi ini melibatkan proses penghimpunan informasi

dari literatur yang meliputi buku-buku, peraturan perundang-undangan, serta sumber-sumber referensi lainnya.

### **C. PEMBAHASAN**

#### **1. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan**

Aturan yang tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 memaparkan bahwa lelang merupakan mekanisme penjualan aset kepada publik dengan cara memberikan penawaran harga baik secara tertulis maupun verbal yang bertujuan untuk mencapai nilai tertinggi. Tahapan ini diawali melalui pemberitahuan mengenai Lelang yang sudah diinformasikan sebelumnya kepada khalayak ramai, bertujuan agar memperoleh tawaran harga yang maksimal, sesuai dengan norma hukum yang telah ditetapkan.<sup>6</sup> Proses Eksekusi lelang melibatkan berbagai fase, yang terdiri atas:

- a. Dalam fase awal, KPKNL mendapatkan permohonan untuk lelang yang disertai dengan dokumen-dokumen yang diperlukan oleh pemohon. Walaupun terkadang dokumen tersebut belum lengkap ketika disampaikan, KPKNL menyediakan kesempatan bagi pemohon untuk mengisi kelengkapan dokumen tersebut dalam jangka waktu tiga hari.
- b. Selanjutnya, pada fase berikutnya, KPKNL akan meninjau semua dokumen yang terkait dengan permohonan lelang tersebut. Setelah memverifikasi keabsahan pihak pemohon dan kelegalan barang yang akan dilelang, KPKNL selanjutnya menetapkan agenda untuk pelaksanaan lelang, yang meliputi penentuan waktu dan lokasi kegiatan tersebut. Langkah-langkah tersebut diambil untuk memastikan bahwa kebutuhan pemohon lelang, yang bertindak sebagai penjual barang jaminan, terpenuhi secara maksimal. KPKNL kemudian mengkomunikasikan jadwal lelang yang telah ditetapkan kepada pemohon tersebut.
- c. Dalam fase ketiga, KPKNL langsung menyampaikan pengumuman lelang mengikuti peraturan yang berlaku setelah agenda lelang diberitahukan kepada pemohon. Pengumuman ini tidak pernah dilaksanakan pada hari Minggu. Setiap proses penjualan melalui lelang diawali dengan suatu Pengumuman Lelang yang diinisiasi oleh Penjual (Pemohon), bertujuan untuk memperluas kesadaran publik mengenai lelang tersebut sehingga dapat menarik perhatian lebih banyak orang. Hal ini memberikan peluang bagi individu yang berkepentingan untuk

hadir dalam lelang serta memberikan kesempatan kepada individu yang merasa keberatan untuk mengajukan protes terhadap penyelenggaraan lelang tersebut.

- d. Selanjutnya, pada fase keempat, setelah dilakukannya pengumuman dan teridentifikasinya beberapa calon peserta, mereka diwajibkan untuk menyerahkan uang jaminan sebelum resmi diakui sebagai peserta lelang. Uang Jaminan Penawaran Lelang, yang jumlahnya telah ditetapkan oleh penjual dengan memperhatikan rekomendasi dari KPKNL, harus disetorkan oleh setiap peserta dalam setiap lelang.
- e. Dalam fase kelima, setelah jumlah peserta lelang memadai, lelang akan segera diadakan. Pejabat Lelang bertanggung jawab dalam memimpin proses lelang ini, dengan bantuan dari pemandu lelang. Sepanjang proses lelang, Pejabat Lelang bertugas menyediakan formulir penawaran untuk objek lelang kepada para peserta, yang harus diisi sesuai dengan nilai minimum yang ditentukan oleh penjual. Dalam proses lelang, individu yang memberikan tawaran tertinggi dan memenuhi syarat nilai minimum akan ditunjuk sebagai pemenang. Tata cara pelaksanaan penawaran lelang diatur oleh Kepala KPKNL, yang berlandaskan pada saran yang diberikan oleh penjual. Metode penawaran tersebut wajib diinformasikan kepada potensial pembeli sebelum lelang dimulai. Apabila telah terpilih seorang pemenang lelang, maka Pejabat Lelang bertanggung jawab untuk menuntut dan menerima pembayaran dari harga lelang, yang mencakup biaya lelang, uang muka, dan pungutan lain yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- f. Di fase keenam, pasca-pembayaran keseluruhan biaya yang wajib dilunasi oleh pemenang lelang, meliputi seluruh pungutan sesuai regulasi yang berlaku, Pejabat Lelang akan menyiapkan minuta, salinan, kutipan, serta ringkasan dari risalah lelang.

Perlindungan hukum terhadap jaminan kewajiban berbentuk tanah diatur dalam undang-undang melalui suatu mekanisme yang dikenal sebagai Hak Tanggungan, yang memungkinkan tanah untuk dijadikan agunan dalam pelaksanaan eksekusi hutang.<sup>7</sup> Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik (UUHT), pelaksanaan lelang dianggap memiliki otoritas hukum tertentu yang berkaitan dengan proses Eksekusi jaminan yang diberikan melalui Hak Tanggungan.

Dalam konteks Perlindungan Hukum yang terkait dengan Eksekusi lelang Hak Tanggungan, terdapat dua kategori yang dapat diidentifikasi:

preventif dan represif. Kategori preventif dirancang sebagai upaya untuk menghindari munculnya masalah atau perselisihan hukum. Di sisi lain, kategori represif berfokus pada penanganan dan penyelesaian konflik yang telah terjadi, meliputi prosedur penanganan kasus di badan peradilan.<sup>8</sup> Mengenai hal ini, berbagai upaya Perlindungan Hukum telah diimplementasikan untuk melindungi pembeli dalam lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang diatur sebagai berikut:

a. Perlindungan Preventif

Untuk menghindari permasalahan hukum yang muncul berkaitan dengan proses lelang, tindakan Perlindungan Hukum preventif harus diimplementasikan. Sesuai dengan ketentuan yang tertera dalam Pasal 25 dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa suatu Eksekusi lelang yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat digugat pembatalannya. Oleh karena itu, dianggap bahwa pembeli dalam lelang tersebut merupakan pihak yang beroperasi berdasarkan itikad baik, sehingga wajib mendapatkan perlindungan atas hak-hak yang dimilikinya. Walaupun tidak terdapat regulasi spesifik yang membahas tentang pembeli yang bertindak berdasarkan itikad baik, Putusan Mahkamah Agung yang tertanggal 28 Agustus 1967 dengan nomor registrasi 821 K/SIP/1974 menyebutkan bahwa pembeli dalam lelang yang dilakukan melalui mekanisme lelang umum oleh Kantor Lelang Negara harus dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik. Hal ini mengimplikasikan bahwa mereka berhak atas Perlindungan Hukum dan harus dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Lelang telah mengambil langkah-langkah preventif dengan melakukan penyelidikan terhadap semua dokumen yang berkaitan dengan objek lelang dan menginformasikan temuan tersebut kepada calon pembeli. Di sisi lain, Perlindungan Hukum preventif untuk pemenang lelang yang memperoleh Hak Tanggungan diatur secara spesifik dalam pasal 42 Vendu Reglement. Peraturan ini mengklarifikasi bahwa individu yang berhasil dalam lelang berhak atas kutipan dari risalah lelang. Dokumen risalah lelang tersebut diperlakukan sebagai dokumen otentik yang memiliki kekuatan hukum sama dengan akta jual beli. Dokumen ini disiapkan oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) dan berfungsi dalam prosedur pengalihan nama untuk objek yang dilelang dalam konteks Hak Tanggungan.<sup>9</sup> Dalam konteks yang diuraikan, penyerahan duplikat dari catatan lelang bernomor 202/66/2020 kepada Artha Susila selaku pemenang lelang, menunjukkan praktik dari Perlindungan Hukum preventif sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 42 Verdu Reglement. Pasal ini menyebutkan berbagai hak yang diperoleh pemenang lelang setelah mendapatkan duplikat dokumen penjualan yang telah disahkan dengan materai yang relevan. Dengan memegang duplikat dari catatan lelang tersebut, pemenang lelang berhak untuk melaksanakan proses transfer kepemilikan melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan petikan yang disajikan, ketika sebuah proses pelelangan dijalankan dengan mematuhi regulasi yang relevan dan semua ketentuan terpenuhi, juga teridentifikasi seorang pemenang lelang yang beroperasi atas dasar niat yang baik, maka pelelangan tersebut tidak memungkinkan untuk dicabut. Perlindungan hukum secara eksplisit diberikan kepada pemenang lelang tersebut untuk memastikan mereka memperoleh kepastian hukum mengenai hak yang telah diperoleh.<sup>10</sup>

b. Perlindungan Represif

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan represif merupakan upaya pencarian Perlindungan Hukum melalui mekanisme peradilan. Khususnya dalam hal perlindungan represif bagi pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan, ketentuan ini telah diatur di dalam Pasal 200 HIR. Dalam situasi di mana subjek lelang yang dijamin oleh Hak Tanggungan tidak berhasil dikuasai oleh pemenang lelang yang telah memperoleh haknya melalui proses lelang yang diakui secara legal, individu tersebut berhak untuk mendapatkan dukungan dari Pengadilan Negeri agar subjek lelang dapat dikosongkan. Oleh karena itu, ketentuan ini menjamin Perlindungan Hukum yang memastikan pemenang lelang dapat memegang kendali atas objek yang telah berhasil dilelang.

Pasal 13 dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang menetapkan kewajiban bagi penjual untuk menanggung segala bentuk gugatan perdata dan tuntutan pidana terkait objek lelang yang dipertanyakan, termasuk menjalankan putusan hukum yang berkaitan, jika ada ketidakpatuhan terhadap perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan hal ini, tanggung jawab penjual atas gugatan yang muncul adalah mutlak. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT, pemenang lelang memiliki hak untuk menuntut kompensasi dari penjual jika terdapat gugatan terhadap objek lelang. Perlindungan Hukum yang diatur dalam regulasi ini menjadi krusial untuk menjamin keamanan hukum bagi pembeli lelang yang bertindak dalam itikad baik, sehingga hak-hak mereka terlindungi secara efektif.<sup>11</sup>

Dalam kebijakan yang dirumuskan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, tercantum dalam Nomor 213/PMK.06/2020, terdapat panduan terkait Eksekusi lelang yang mencakup aspek Perlindungan Hukum bersifat represif. Kebijakan ini mengemukakan bahwa penjual harus bertanggung jawab atas segala resiko tuntutan perdata atau dakwaan pidana yang muncul akibat kegagalan dalam mematuhi regulasi hukum yang ada mengenai lelang. Selain itu, regulasi ini juga menjamin pemberian Hak Tanggungan kepada individu yang memenangkan lelang untuk mengajukan klaim kompensasi, jika terjadi kerugian karena barang atau dokumentasi yang dipersyaratkan dalam lelang tersebut dinyatakan tidak valid. Regulasi tersebut menetapkan bahwa penjual memegang tanggung jawab terhadap segala gugatan yang muncul dari proses lelang, dan individu yang memenangkan lelang memiliki hak untuk mengajukan klaim kompensasi apabila terjadi kerugian. Berdasarkan Pasal 1496 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang mengaitkan prosedur lelang dengan transaksi jual beli, diatur bahwa apabila terdapat keputusan untuk menyerahkan objek yang dibeli kepada pihak ketiga, pembeli memiliki hak untuk menuntut dari penjual:

- 1) Pengembalian jumlah uang yang sesuai dengan nilai pembelian.
- 2) Restitusi hasil yang telah diperoleh, jika terdapat kewajiban untuk menyerahkannya kepada pemilik baru yang memenangkan tuntutan, termasuk biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli.
- 3) Ganti rugi untuk kerugian serta biaya perkara yang berkaitan dengan proses pembelian dan penyerahan barang tersebut, yang sudah dibayar oleh pembeli.



Untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang melakukan pembelian dalam lelang dengan itikad baik, dapat diakses jalur hukum yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR, pembeli lelang yang resmi berhak mengajukan permintaan kepada Pengadilan Negeri untuk memastikan eksekusi pengosongan dari barang yang telah dimenangkan dalam lelang, bila terdapat kendala penyerahan dari pihak pemilik sebelumnya. Proses ini juga membuka peluang untuk melakukan banding atau kasasi sebagai bentuk keberatan terhadap proses hukum yang berlangsung.<sup>12</sup>

Permintaan untuk Eksekusi riil bukan hanya dapat disampaikan melalui surat tertulis, tetapi juga dapat diajukan secara verbal. Permintaan verbal tersebut akan diteruskan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang di lokasi tersebut. Sebagai tindak lanjut, peringatan akan diberikan kepada pihak yang akan dieksekusi sebagai respons terhadap permintaan tersebut. Peringatan tersebut dilakukan dengan memanggil pihak tereksekusi untuk hadir dalam sidang guna diberi peringatan agar melakukan pengosongan objek lelang secara sukarela. Dalam keadaan di mana subjek yang dieksekusi bersikukuh untuk tidak meninggalkan area meskipun telah diberikan peringatan, maka Pengadilan Negeri berwenang untuk memberikan mandat kepada Juru Sita agar melaksanakan Eksekusi secara paksa. Mandat ini bisa mencakup pelibatan kekuatan kepolisian sebagai pendukung jika situasi mengharuskannya. Suksesnya proses pengosongan ini diikuti dengan kewajiban Juru Sita untuk menyusun laporan Eksekusi. Laporan tersebut harus diresmikan dengan tanda tangan dari Juru Sita itu sendiri serta dua orang saksi.

Secara lebih terperinci, apabila penjual kurang teliti dan menimbulkan kerugian kepada pembeli dalam lelang yang tidak mampu mengendalikan atau mempunyai objek lelang eksekusi hak tanggungan, maka perbuatan ini dapat dipandang sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum. Debitur yang berpendapat bahwa persoalan dengan bank terkait agunan atas objeknya belum selesai, mungkin beranggapan bahwa bank bertindak terlalu cepat dalam menjalankan eksekusi untuk menutup utang debitur.<sup>13</sup>

Sampai dengan waktu ini, peraturan spesifik yang mengatur tentang ganti rugi atas kerugian yang terjadi akibat pembatalan lelang sehubungan dengan pelanggaran hukum masih belum tersedia. Karena itu, dalam membahas isu ganti rugi yang muncul dari pembatalan lelang terkait pelanggaran hukum, merujuk pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjadi keharusan. Pemutusan proses lelang akibat pelanggaran hukum mengindikasikan adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak, yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, yang dikenal sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum. Sehubungan dengan itu, pihak yang bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi wajib menyediakan ganti rugi. Dalam konteks ini, pihak yang

sering kali dianggap bertanggung jawab adalah penjual barang, yang dalam hal ini adalah institusi perbankan.<sup>14</sup>

#### **D. KESIMPULAN**

Dari analisa yang telah dilakukan mengenai isu-isu penelitian yang ada, kesimpulan yang dapat ditarik adalah bahwa terdapat dua jenis Perlindungan Hukum untuk para pemenang lelang dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas nama mereka; pertama adalah perlindungan secara preventif dan kedua adalah perlindungan secara represif. Tujuan dari perlindungan preventif adalah untuk menjamin kepastian hukum kepada pemenang lelang selama mereka berada dalam proses akuisisi. Sebaliknya, setelah proses lelang selesai, perlindungan represif diaktifkan melalui penerapan eksekusi riil atau pengosongan, untuk mengukuhkan validitas proses lelang sesuai dengan norma hukum yang ada. Regulasi ini telah ditegaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020, yang tertuang dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 25. Lebih lanjut, Pasal 200 ayat (11) HIR mengatur tentang opsi Eksekusi riil atau Eksekusi pengosongan, memberi wewenang kepada pemenang lelang untuk meminta Ketua Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi riil apabila pihak yang terbebani eksekusi atau yang memberikan objek Hak Tanggungan menolak untuk mengosongkan properti tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Dr. Muhinin, SH, MH, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, Cet.1 (Penerbit: Pekalongan, 2021).

### B. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

### C. Jurnal

Adrian Hasfi Yusuf, "*Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Obyek Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Kota Pekalong*" Universitas Islam Sultan Agung, 2021, Pekalong

Dea mahara Saputri, "perlindungan hukum terhadap Pembeli lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", (2019).

Desi Aerani Putri, "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3132 K/PDT/2015)", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera, Medan, 2020.

Dika Dwi Setiawan, "*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya*", Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Jember, Jember, 2019.

Erlando Andriansa, Purwono Sungkowo Raharjo, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang", (2021), Vol.7

Ghani Yoga Pratama, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)*", Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.

Made Oka Cahyadi Wiguna. "Keautentikkan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum Undiknas*. (2023) Vol.2, No.2

R. Suharto, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", (2019), *Law, Development & Justice Review*, Vol.2

Salsabila Fathimah Azzahra, Siti Malikhatun Badriyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan". (2023), Vol. 8.

Saray Henriyani Karianga, Merry E. Kalalo, and Ralfie Pinasang, "*Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*," *Lex Et Societatis* (2018) 6:4

### Website

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, "Perlindungan Hukum Bagi pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan"

,<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15012/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggung-jawab>