SENTRI:
Jurnal Riset Ilmiah
ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/sentri

Vol. 4, No. 12, 2025
e-ISSN: 2963-1130
pp. 3978-3990

Implikasi Hukum Hambatan Pengosongan Objek Hak Tanggungan terhadap Kepastian Hukum Pemenang Lelang yang Beritikad Baik

Ari Surya Kusuma[1*], Itok Dwi Kurniawan[1], Heri Hartanto[1]
[1]Universitas Sebelas Maret, Indonesia

*Corresponding Author's e-mail: arisuryakusuma8@gmail.com

Article History:
Received: November 18, 2025
Revised: December 12, 2025
Accepted: December 30, 2025

Keywords:
Mortgage Rights, Auction Winner, Eviction Obstacles

Abstract: *The execution of mortgage rights through auction mechanisms should ideally provide legal protection and certainty for creditors and auction winners acting in good faith. However, in practice, the process of vacating the collateral object after the auction often faces legal and non-legal obstacles that prevent the auction winner from immediately taking physical possession of the object, even though ownership rights have been legally transferred through the auction minutes. This study aims to analyze the legal implications of these obstacles to eviction on the legal certainty of auction winners. The research uses a normative legal method with a legislative approach and a case approach through analysis of the Mortgage Law, SEMA, Minister of Finance Regulations, and court decisions. The results of the study show that the Mortgage Law does not explicitly regulate the mechanism for vacating the object after the auction, thus creating a normative vacuum and differences in interpretation in practice. Meanwhile, SEMA Number 4 of 2014 functions as a policy regulation and does not have substantive binding force. As a result, auction winners often experience delays in physical possession, cost losses, and legal uncertainty. This study concludes that regulatory updates are needed regarding the post-auction eviction mechanism, strengthening the authority of the implementing agency, and harmonizing procedural law so that protection and legal certainty for auction winners acting in good faith can be effectively realized.*

Copyright © 2025, The Author(s).
This is an open access article under the CC–BY-SA license

How to cite: Kusuma, A. S., Kurniawan, I. D., & Hartanto, H. (2025). Implikasi Hukum Hambatan Pengosongan Objek Hak Tanggungan terhadap Kepastian Hukum Pemenang Lelang yang Beritikad Baik. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, *4*(12), 3978–3990. https://doi.org/10.55681/sentri.v4i12.5007

PENDAHULUAN

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme lelang umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pada prinsipnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur serta pemenang lelang sebagai pihak yang secara sah memperoleh hak atas objek jaminan. Namun, dalam praktik, pelaksanaan eksekusi tersebut kerap menghadapi hambatan, khususnya pada tahap pengosongan fisik objek Hak Tanggungan pasca lelang. Hambatan ini umumnya muncul karena debitur atau pihak yang menguasai objek tidak bersedia menyerahkan objek jaminan secara sukarela, meskipun hak kepemilikan telah beralih secara sah kepada pemenang lelang berdasarkan risalah lelang. Hambatan ini

berdampak langsung terhadap pelaksanaan eksekui hak tanggungan pasca lelang dalam hal pemenang lelang tidak dapat segera menikmati manfaat atas kepemilikannya.

Hambatan pada tahap pengosongan objek hak tanggungan berpotensi menimbulkan sengketa hukum baru seperti adanya gugatan (*derden verzet*) dari debitur, perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi, ataupun permohonan penundaan eksekusi yang bertujuan untuk mengulur waktu agar tidak segera dikosongkan objek hak tanggungan tersebut. Hal ini mengakibatkan pelaksanaan eksekusi mengalami penundaaan.(Arti dan Insani 2021, 376) Keadaan ini juga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli atau pemenang lelang yang secara sah telah memperoleh hak atas objek hak tanggungan yang dijaminkan. Selain itu, hambatan atau kendala tersebut mengurangi efektivitas lembaga hak tanggungan sebagai bentuk jaminan kebendaan, serta menurunkan kepercayaan publik terhadap kredibilitas sistem jaminan berbasis tanah.

Dalam konteks yuridis, terjadi beberapa hambatan pengosongan objek jaminan sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 133/Pdt/2018/PT Smg Tahun 2018 dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 184/Pdt/2020/PT Smg Tahun 2020, yang berkaitan dengan sengketa pelaksanaan eksekusi pengosongan pasca lelang. Permasalahan tersebut menunjukkan adanya ketegangan antara norma hukum dengan realitas pelaksanaan lelang eksekusi terhadap hak tanggungan. Lelang eksekusi dimaksudkan sebagai sarana penyelesaian yang efektif dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan pemenang lelang. Namun di sisi lain, dalam praktiknya pelaksanaan pengosongan justru menjadi sumber sengketa baru yang memerlukan waktu, biaya, dan proses hukum tambahan. Pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan sering kali sulit dan berlarut-larut karena faktor-faktor hukum, perlawanan dari debitur, kondisi ekonomi dan pasar properti, masalah administratif dalam sistem peradilan, serta kompleksitas yang ditimbulkan oleh pihak-pihak terkait.(Noor dkk. 2023, 6) Hambatan tersebut menunjukan bahwa peraturan hukum yag berlaku di Indonesia belum sepenuhnya secara efektif menjamin terlaksananya asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan pada eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi. Namun demikian, Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur secara eksplisit mengenai mekanisme pengosongan fisik objek Hak Tanggungan setelah lelang dilaksanakan. Kekosongan pengaturan *(legal gap)* ini menimbulkan ketidakjelasan mengenai prosedur dan kewenangan pengosongan, baik bagi KPKNL sebagai pelaksana lelang maupun bagi pengadilan sebagai lembaga yang berwenang melaksanakan eksekusi riil. UU Hak Tanggungan tidak mengatur secara eksplisit mengenai mekanisme pengosongan fisik objek hak tanggungan setelah proses lelang dilaksanakan. Kekosongan norma ini menimbulkan ketidakjelasan kewenangan dan prosedur bagi pihak-pihak yang berwenang dalam pelaksanaan pengosongan, baik bagi KPKNL selaku pelaksana lelang maupun Pengadilan Negeri yang berwenang dalam eksekusi riil.

Kekosongan pengaturan mengenai mekanisme pengosongan objek Hak Tanggungan pasca lelang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mendorong Mahkamah Agung menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 yang memberikan pedoman bagi pemenang lelang untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Namun demikian, SEMA sebagai peraturan kebijakan *(beleidsregel)*(Jenifer 2024, 595–96)

tidak memiliki kekuatan mengikat secara normatif setara dengan undang-undang, karena lahir dari kewenangan *freies ermessen*(Nafiatul Munawaroh, 2024) dan hanya bersifat internal bagi aparatur peradilan. Akibatnya, SEMA belum mampu menutup kekosongan norma secara efektif, karena penerapannya dalam praktik masih bergantung pada diskresi hakim dan menimbulkan perbedaan penafsiran antar pengadilan.(Rihdo dkk. 2023, 234) Kondisi ini memperlihatkan adanya legal gap antara norma eksekusi Hak Tanggungan yang menekankan kepastian peralihan hak melalui lelang, dengan ketiadaan pengaturan yang tegas mengenai penguasaan fisik objek oleh pemenang lelang.

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan masih menghadapi berbagai persoalan normatif maupun praktis. Penelitian yang dilakukan oleh Christin Natalia Tambunan menegaskan bahwa ketika pemenang lelang mengalami kesulitan dalam menguasai objek lelang akibat debitur menolak mengosongkan objek tersebut, salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan ialah bersifat represif, yaitu melalui pengajuan permohonan eksekusi atau pengosongan ke Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan terlebih dahulu. Namun demikian, penelitian tersebut juga menyoroti bahwa ketentuan hukum yang berlaku, termasuk Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 dan Pasal 200 ayat (11) HIR, belum memberikan perlindungan yang optimal bagi pemenang lelang.(Christin Natalia Tambunan dan Atik Winanti 2024)

Penelitian yang dilakukan oleh Hafiz Nur Ekwanto menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia belum secara komprehensif mengatur perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas tanah hak tanggungan. Berdasarkan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum diabgi menjadi dua yaitu perlidnungan secara preventif dan perlindungan secara represif. Bentuk perlindungan hukum preventif maupun represif terhadap pemenang lelang masih lemah. Kasus-kasus yang diteliti menunjukkan adanya ketimpangan, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memperoleh perlindungan yang kuat, sedangkan pemenang lelang sebagai pihak ketiga beritikad baik justru sering menghadapi risiko gugatan dan ketidakpastian hukum.(Ekwanto dan Hutomo 2025)

Sementara itu, Dea Mahara Saputri dalam penelitiannya mengidentifikasi mengenai hambatan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat berasal dari faktor yuridis maupun non-yuridis. Hambatan dari yuridis diselesaikan melalui mekanisme hukum yang berlaku, sedangkan untuk nonyuridis dapat diatasi melalui koordinasi antar lembaga, peningkatan pengamanan, dan sosialisasi hukum kepada masyarakat.(Saputri 2020)

Adapun, penelitian yang dilakukan oleh Ezra Firman Onibala, Firdja Baftim, dan Anastasia Emmy Gerungan dalam penelitiannya mengenai PMK Nomor 213/06/2020 menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang secara preventif maupun represif, namun belum diimplementasikan secara jelas. Perlindungan preventif menekankan kehati-hatian dalam verifikasi dokumen objek lelang, sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui upaya hukum, seperti pengajuan gugatan atau permohonan pengosongan sebagaimana diatur Pasal 200 ayat (11) HIR.(Onibala dkk. 2024)

Berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu yang lebih menitikberatkan pada bentuk perlindungan hukum secara preventif maupun represif, penelitian ini memfokuskan analisis pada implikasi dari adanya hambatan pengosongan objek Hak Tanggungan pasca lelang terhadap kepastian hukum pemenang lelang yang beritikad baik. Penelitian ini menempatkan pengosongan fisik objek lelang sebagai titik kritis yang belum

diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga menimbulkan legal gap antara norma peralihan hak melalui lelang dan realisasi penguasaan objek secara nyata. Selain itu, penelitian ini mengkaji keterbatasan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 sebagai peraturan kebijakan *(beleidsregel)* dalam menjamin peralihan hak secara faktual.

LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum

Teori hukum tidak hanya berfungsi untuk menjelaskan hakikat hukum secara konkret, tetapi juga menelaah aspek-aspek filosofis yang menjadi dasar diberlakukannya suatu aturan. Dalam perspektif Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk mewujudkan keadilan dan kemanfaatan hukum bagi para pihak. Menurut Gustav Radbruch terdapat 4 (empat) hal mendasari kepastian hukum, yaitu:

a. Hukum positif yaitu undang-undang
b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan
c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah dilaksanakan
d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah

Prinsip-prinsip ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat terwujud apabila norma yang mengatur suatu tindakan hukum dirumuskan secara jelas, diterapkan secara konsisten, dan memiliki stabilitas yang memadai. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari peraturan perundang-undangan.(Satjipto Rahardjo 2012, 20)

Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum pada hakikatnya merupakan gambaran dari fungsi hukum dalam mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Phillipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan adalah tindakan yang dilakukan oleh negara atau perangkat hukum untuk memberikan pengamanan, pengakuan, serta pemulihan terhadap hak-hak subjek hukum yang berpotensi atau sedang mengalami kerugian.(Phillipus M. Hadjon 2011, 10) Menurut Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.(Phillipus M. Hadjon 1987, 2) Perlindungan hukum preventif berfungsi sebagai mekanisme pencegahan agar potensi sengketa tidak berkembang menjadi konflik yuridis. Sementara perlindungan hukum represif berfungsi sebagai upaya pemulihan atau penyelesaian sengketa.(Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani 2014, 264)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif, yaitu suatu pendekatan penelitian hukum yang bertujuan untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.(Nurhayati dkk. 2021, 17) Metode ini dilakukan melalui telaah terhadap bahan hukum primer berupa perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder seperti asas-asas hukum, prinsip maupun kaidah-kaidah hukum yang memiliki relevansi dengan permasalahan penelitian guna memperoleh dasar argumentatif dan solusi atas permasalahan yang diteliti.(Peter Mahmud Marzuki 2010, 35) Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan dua pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan

(*Statute Approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti.(Peter Mahmud Marzuki 2010, 93) Kemudian Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.(Peter Mahmud Marzuki 2010, 94)

Teknik pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*), dengan menelaah berbagai sumber hukum primer dan sekunder yang relevan. Analisis bahan hukum secara yuridis normatif yaitu menelaah substansi perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian serta menafsirkan pasal demi pasal yang memiliki relevansi terhadap isu yang diteliti. Selanjutnya dilakukan konstruksi hukum dengan cara mengelompokkan pasal-pasal tersebut ke dalam kategori tertentu berdasarkan asas dan pengertian hukum yang mendasarinya. Proses analisis ini dikembangkan melalui pendekatan deduktif yaitu menarik kesimpulan dari kaidah, asas dan prinsip umum kemudian ditarik menjadi temuan yang bersifat khusus dan relevan dengan isu yang diteliti.(Soekanto dan Mamudji 2013, 13) Selain itu, teori hukum dan metode penafsiran terhadap hasil analisis dilakukan secara preskriptif untuk memberikan argumentasi dan merumuskan solusi atas permasalahan yang ditemukan sesuai dengan kondisi dan fakta hukum.(Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani 2014, 9) Hasil analisis tersebut menjadi dasar untuk merumuskan kesimpulan dan menjadi jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hambatan Pengosongan Objek Hak Tanggungan

Pemenang lelang yang beritikad baik memiliki kedudukan hukum sebagai subjek hukum baru atas objek Hak Tanggungan setelah proses lelang dinyatakan sah atas hak kepemilikan objek lelang yang disertai dengan diterbitkannya risalah lelang sebagai bukti otentik. Namun, sebelum proses pengosongan dilakukan, pemenang lelang belum dapat menikmati secara penuh hak kepemilikannya atas objek tersebut. Sebelum pengosongan, pemenang lelang hanya berstatus sebagai pemilik yang belum dapat menguasai objek lelang secara fisik. Kondisi ini menyebabkan terjadinya dualitas antara kepemilikan hukum dan penguasaan fisik, yang berimplikasi pada terhambatnya pelaksanaan hak-hak keperdataan pemenang lelang. Baru setelah pengosongan dilakukan baik secara sukarela oleh debitur atau melalui penetapan pengadilan, barulah pemenang lelang memperoleh hak penuh atas objek tersebut, baik dari segi yuridis maupun faktual. Penguasaan fisik terhadap objek hak tanggungan beralih sepenuhnya, sehingga pemenang lelang dapat melaksanakan hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

Pelaksanaan lelang sebagai bentuk eksekusi hak tanggungan pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur maupun pemenang lelang sebagai pihak yang sah dalam memperoleh hak atas objek jaminan. Namun, dalam praktiknya sering timbul berbagai kendala ketika objek lelang masih dikuasai oleh debitur atau pihak ketiga. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum bagi pemenang lelang yang telah bertindak dengan itikad baik. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, pemenang lelang atau pembeli yang beritikad baik ialah pihak yang memperoleh objek tanah melalui prosedur lelang yang sah dan dilengkapi dengan dokumen sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik ini sejalan dengan

asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), termasuk dalam konteks transaksi pembelian tanah melalui mekanisme lelang umum.

Meskipun secara hukum pemenang lelang telah memperoleh hak atas objek jaminan melalui risalah lelang yang sah, status kepemilikan tersebut belum efektif secara penuh apabila penguasaan fisik objek belum dapat dialihkan dari debitur kepada pemenang lelang. Kondisi ini menimbulkan ketidakseimbangan antara kepastian hukum formal dan kepastian hukum faktual, di mana pemenang lelang tidak dapat menikmati manfaat atas haknya.(Oroh dkk. 2024, 75) Pelaksanaan pengosongan objek hak tanggungan setelah proses lelang kerap menghadapi berbagai kendala dan hambatan yang berimplikasi pada terganggunya kepastian hukum bagi pemenang lelang. Dalam risalah lelang, tanggung jawab pengosongan objek dalam hal ini Hak Tanggungan dibebankan kepada pemenang lelang. Dari sudut pandang keadilan, ketentuan ini menimbulkan ketimpangan, sebab pemenang lelang merupakan pihak yang beritikad baik dan semestinya memperoleh kemudahan dalam penguasaan objek lelang. Hambatan pengosongan seperti ini menjadi persoalan klasik dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, di mana pemenang lelang sering kali tidak dapat menguasai secara fisik objek lelang karena debitur masih menempati atau enggan meninggalkan objek yang telah dilelang. Akibatnya, pemenang lelang harus menanggung kerugian tambahan berupa waktu, biaya, dan tenaga untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan setempat.

Kendala atau hambatan yang lain terhadap pengosongan objek Hak Tanggungan dapat berupa hambatan yuridis dan non-yuridis. Hambatan yuridis muncul karena adanya ketidakjelasan norma hukum, tumpang tindih peraturan, serta ketidaksinkronan antara prosedur hukum yang berlaku dengan praktik pelaksanaan di lapangan. Ketidakkonsistenan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan parate eksekusi, karena perbedaan interpretasi antar lembaga penegak hukum dan pejabat lelang atas dasar hukum tindakan eksekutorial.(Ramadhani 2021, 175) Hambatan dalam proses pengosongan objek tersebut mencerminkan masih adanya ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, terutama disebabkan oleh belum adanya pengaturan yang tegas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai tata cara atau mekanisme pengosongan objek setelah lelang dilaksanakan.

Kekosongan norma ini sering dimanfaatkan oleh debitur untuk mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) terhadap proses lelang, sehingga proses penyerahan fisik objek menjadi tertunda.(Erin Riyanti Ramadhani dan Soegianto 2025, 4381) Pengajuan gugatan perlawanan (*verzet*) oleh debitur atau pihak ketiga yang berupaya menunda pelaksanaan pengosongan. Pada praktiknya, debitur yang tidak menerima hasil lelang sering kali mengajukan keberatan ke pengadilan untuk menunda pelaksanaan lelang, meskipun secara hukum kepemilikan atas objek telah beralih secara sah kepada pemenang lelang.

Pengajuan gugatan terhadap pelaksanaan lelang dapat diajukan baik sebelum maupun setelah lelang dilaksanakan. Gugatan yang diajukan sebelum pelaksanaan lelang umumnya bertujuan untuk menunda atau menghentikan proses lelang, sedangkan gugatan yang diajukan setelah lelang dilaksanakan biasanya diarahkan untuk membatalkan hasil lelang. Secara konseptual, gugatan muncul sebagai bentuk ekspresi ketidakpuasan atas suatu tindakan yang dianggap merugikan pihak tertentu. Pengajuan gugatan ini kerap digunakan sebagai strategi menunda pengosongan dan bukan sebagai upaya hukum yang substantif. Gugatan perlawanan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri terhadap sita eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)

dan Pasal 206 ayat (6) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg). Pada Pasal 207 ayat (3) HIR, bahwa pada asasnya perlawanan tidak menangguhkan eksekusi, kecuali jika Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah supaya eksekusi ditangguhkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan. Adanya perlawanan dari pihak debitur yang tidak mau melepaskan objek hak tanggungan menjadi penghambat dalam proses eksekusi. Debitur cenderung melakukan berbagai upaya hukum untuk menghindari eksekusi, seperti mengajukan gugatan pembatalan atau mengajukan upaya hukum lainnya.

Sementara itu, hambatan non-yuridis bersumber dari aspek sosial, ekonomi, maupun psikologis. Hambatan pengosongan yang terjadi dalam proses eksekusi biasanya terjadi karena adanya penolakan dari debitur atau pihak ketiga dalam hal ini penghuni objek lelang yang enggan atau tidak bersedia mengosongkan dan meninggalkan tanah dan/atau bangunan yang telah dilelang. (Fathimah Azzahra dan Malikhatun Badriyah 2023, 169) Hal ini sering terjadi apabila objek tersebut merupakan tempat tinggal utama debitur dan keluarganya, sehingga pengosongan dianggap sebagai tindakan yang menghilangkan hak hidup mereka. Dari tindakan debitur atau pihak ketiga tersebut merugikan bagi pemenang lelang karena tidak dapat menikmati objek lelang. Pemenang lelang yang telah membayar uang lelang tersebut tidak dapat menikmati objek lelang yang telah dibeli karena masih dihuni oleh debitur atau pihak lain. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) RBg yang menyatakan bahwa, jika tereksekusi menolak mengosongkan benda tetap maka Ketua Pengadilan Negeri dalam surat penetapannya memerintahkan panitera atau seorang pegawai yang akan ditunjuk oleh Ketua Pengadilan, jika perlu dengan bantuan polisi, memaksa tereksekusi untuk mengosongkan dan membersihkan benda tetap dari segala keluarga dan miliknya.(Hapsari dan Dja'is 2019, 35)

Hambatan non-yuridis lain terjadi karena biaya pengosongan yang harus ditanggung oleh pemenang lelang. Dalam praktiknya, pemenang lelang menanggung sendiri biaya pemindahan barang, perbaikan, dan penjagaan objek yang masih dihuni debitur, padahal secara hukum pemenang lelang berhak untuk segera menikmati hasil lelang tersebut. Hambatan-hambatan non-yuridis tersebut memperlambat proses pengosongan dan pada akhirnya menghambat terwujudnya kepastian hukum serta efektivitas perlindungan hukum bagi pemenang lelang.(Saputri 2020, 11)

Dampak Terjadinya Hambatan Pengosongan Terhadap Kepastian Pemenang Lelang

Pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan pasca lelang juga dapat dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang berlaku di suatu negara. Apabila peraturan tersebut tidak diatur secara tegas dan jelas atau menimbulkan ambiguitas, maka dapat terjadi perbedaan penafsiran di antara para pihak yang terlibat. Kondisi ketidakpastian hukum semacam ini berpotensi memperlambat bahkan menghambat jalannya proses eksekusi hak tanggungan.(Noor dkk. 2023, 6) Kekosongan norma dalam UU Hak Tanggungan menjadi salah satu penyebab utama ketidakpastian hukum terhadap mekanisme pengosongan.

Ketentuan mengenai pengosongan objek hak tanggungan diatur pada Lampiran Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa jika tanah dan/atau bangunan yang dilelang masih dalam kondisi ditempati atau dihuni oleh debitur ataupun pihak ketiga, tanggung jawab pengosongan objek tersebut berada pada pembeli atau pemenang lelang. Dan apabila pengosongan tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pemenang lelang berhak

mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri yaitu permohonan eksekusi atau pengosongan. Selanjutnya, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 86 Tahun 2024 tentang Risalah Lelang Pasal 25, menyatakan bahwa Grosse Risalah Lelang memiliki kekuatan eksekutorial. Artinya, dalam konteks lelang eksekusi, risalah lelang tersebut dapat dijadikan dasar hukum untuk melaksanakan pengosongan terhadap objek lelang. Meskipun risalah lelang memiliki kekuatan hukum tetap sebagai alat bukti kepemilikan, namun pemenang lelang masih sering mengalami kesulitan menguasai objek karena tidak ada norma yang menegaskan konsekuensi hukum bagi debitur yang menolak pengosongan.

Sementara itu, dalam hal pengosongan objek hak tanggungan yang menghadapi hambatan, diatur lebih lanjut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014. SEMA ini menegaskan bahwa dalam hal kreditur melaksanakan pelelangan hak tanggungan melalui Kantor Lelang, dan pihak terlelang menolak mengosongkan objek lelang, maka eksekusi pengosongan dapat langsung dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa perlu mengajukan gugatan terlebih dahulu. SEMA bukanlah peraturan pelaksana melainkan sebagai peraturan kebijakan (*beleidsregel*) yang artinya peraturan yang dibuat baik kewenangan maupun materi muatannya tidak berdasar pada peraturan perundang-undangan, delegasi atau mandat, melainkan berdasarkan wewenang yang timbul dari *freies ermessen* yang dilekatkan pada administrasi negara untuk mewujudkan suatu tujuan tertentu yang dibenarkan hukum. Tidak adanya peraturan pelaksana (*lex specialis*) yang mengatur hubungan antara UU Hak Tanggungan dengan hukum acara perdata mengenai eksekusi riil. Kondisi ini menimbulkan tumpang tindih antara parate eksekusi yang diatur pada UU Hak Tanggungan dengan mekanisme eksekusi pada HIR/RBg, sehingga hakim sering kali menolak permohonan eksekusi tanpa dasar putusan pengadilan. Kekosongan norma ini mengakibatkan pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang, karena penetapan sebagai pemenang terhadap lelang tidak serta-merta disertai dengan penguasaan fisik objek Hak Tanggungan yang terlelang.

Terdapat beberapa celah hukum (*legal loopholes*) yang menimbulkan ketidakpastian pengosongan objek hak tanggungan pasca lelang. Pertama, Celah antara hak kepemilikan dan penguasaan fisik objek. Secara hukum, kepemilikan telah beralih kepada pemenang lelang berdasarkan risalah lelang, namun secara faktual, objek masih dikuasai oleh debitur. Tidak ada norma yang mengatur mengenai tindakan paksa otomatis untuk menyerahkan penguasaan fisik tersebut. Kedua, prosedural dalam penggunaan risalah lelang sebagai dasar eksekusi. Risalah lelang memang diakui sebagai bukti sah peralihan hak atas kepemilikan benda tidak bergerak, tetapi pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan pasca lelang masih harus melalui permohonan pengosongan ke pengadilan, sehingga menimbulkan tumpang tindih antara kewenangan administratif dan yudisial. Ketiga, UU Hak Tanggungan tidak memberikan sanksi tegas bagi debitur yang enggan mengosongkan atau tetap menguasai objek hak tanggungan setelah lelang selesai, sehingga aparat tidak memiliki dasar yang kuat untuk memaksa debitur melakukan pengosongan atas objek tersebut. Keempat, hakim menunda pengosongan karena alasan kemanusiaan, seperti ketika objek merupakan satu-satunya tempat tinggal debitur. Namun, kondisi ini tidak diatur secara jelas dalam hukum positif, sehingga justru menciptakan ketidakpastian bagi pemenang lelang. Celah-celah tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum saat ini belum sepenuhnya memberikan perlindungan dan kepastian secara efektif bagi pemenang lelang yang beritikad baik.

Secara hukum, risalah lelang berfungsi sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam membuktikan terjadinya peralihan hak milik. Namun demikian, dalam praktik, peralihan yuridis tidak otomatis diikuti dengan peralihan fisik, sehingga pemenang lelang berada pada posisi "memiliki tetapi tidak menguasai". Hal ini dapat menimbulkan kerugian materiil seperti biaya pemeliharaan, kerusakan objek, dan hilangnya nilai ekonomi, serta kerugian immateriil berupa ketidakpastian hukum. Kasus konkret terlihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 133/Pdt/2018/PT Smg Tahun 2018 dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 184/Pdt/2020/PT Smg Tahun 2020. Selain itu, hambatan dalam proses pengosongan tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum, tetapi juga dapat melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang yang diselenggarakan oleh negara, yang seharusnya berperan sebagai instrumen perlindungan hukum yang efektif bagi para pihak yang beritikad baik.(Arrol Vastie Prabamantya dan Soegianto 2025, 239) Pemenang lelang sering kali harus menempuh proses panjang melalui pengadilan untuk mendapatkan hak penguasaan fisik, yang bertentangan dengan prinsip efisiensi dan *asas lex certa* dalam hukum.

Setiap perbuatan hukum pada hakikatnya menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat didalamnya. Dalam ranah hukum perdata, perbuatan atau tindakan hukum berkaitan erat dengan perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara dua atau lebih yang melahirkan akibat hukum tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Ketentuan ini juga berlaku dalam transaksi jual beli melalui mekanisme lelang, terdapat hubungan hukum antara penjual dengan pembeli lelang dibuktikan secara sah melalui risalah lelang. Akibat hukum dari pelaksanaan lelang tidak hanya timbul bagi pemenang lelang, tetapi juga bagi penjual lelang, yang mana terjadinya peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang. Dengan demikian, penjual lelang tidak lagi memiliki kekuasaan atas objek tersebut. Dalam pelaksanaannya, setelah penetapan pemenang lelang dilakukan, semestinya pemenang lelang dapat segera memperoleh penguasaan atas objek lelang tanpa adanya kendala atau hambatan. Namun, untuk mencegah munculnya sengketa di kemudian hari, perlu dipastikan terlebih dahulu bahwa objek lelang tidak sedang dalam perkara, yang dapat dibuktikan dengan surat keterangan bebas sengketa. (Putra dan Prihatinah 2022, 54)

Terdapat beberapa upaya perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam eksekusi lelang hak tanggungan yang dibagi ke dalam 2 (dua) bentuk, yaitu perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Bentuk perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan bersifat pencegahan hal ini diberikan dalam bentuk adanya risalah lelang, Pejabat Lelang melakukan penelitian atau *screaning* seluruh dokumen objek yang akan dilelang dan diberitahukan kepada calon pembeli lelang. Sedangkan bentuk perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum untuk mengatasi suatu sengketa yang terjadi, termasuk penyelesaian di lembaga peradilan. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang terdapat dlam Pasal 200 HIR yang mana apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang dibeli melalui proses lelang yang sah maka dapat meminta bantuan melalui Pengadilan Negeri untuk melakukan pengosongan atau eksekusi.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf j Undang-Undang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dapat memperjanjikan kewajiban pengosongan objek jaminan oleh pemberi Hak Tanggungan pada saat eksekusi dilaksanakan. Secara normatif, klausul janji

pengosongan dimaksudkan sebagai instrumen preventif untuk menjamin kelancaran eksekusi dan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur serta pemenang lelang. Namun, Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur mekanisme eksekutorial langsung maupun sanksi terhadap pelanggaran janji tersebut. Akibatnya, meskipun klausul pengosongan telah dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai akta otentik, pelaksanaannya tetap bergantung pada permohonan eksekusi melalui pengadilan. Kondisi ini menunjukkan bahwa janji pengosongan dalam APHT hanya memiliki kekuatan mengikat secara keperdataan *(verbintenis)* dan belum memiliki daya eksekutorial mandiri, sehingga belum mampu menjamin kepastian hukum dan perlindungan yang efektif bagi pemegang Hak Tanggungan maupun pemenang lelang yang beritikad baik.

Dalam perspektif asas kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum harus memberikan jaminan bagi individu terhadap kepastian hak dan pelaksanaan hak tersebut. Namun, ketika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang telah sah dimilikinya, maka prinsip kepastian hukum menjadi terlanggar. Hal ini sejalan dengan pendapat Satjipto Rahardjo yang menyatakan perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.(Satjipto Rahardjo 2012, 54) Tertundanya pengosongan menngartikan bahwa hukum belum memberikan kepastian terhadap hak pemenang lelang. Ketika debitur menolak mengosongkan objek, pemenang lelang mengalami ketidakpastian dalam menikmati hak milik atas objek yang telah dibeli, baik dari sisi fungsi objek, manfaat ekonomis, maupun penggunaan fisik, kerugian materiil dan immaterial seperti waktu dan biaya tambahan untuk proses pengosongan, biaya pemeliharaan objek yang masih dikuasai debitur, potensi kerusakan objek, biaya hukum. Selain itu, kreditur pun turut dirugikan karena proses eksekusi yang seharusnya menjadi solusi akhir menjadi tertunda. Meskipun secara hukum kepemilikan telah berpindah namun dalam penggunaan, penguasaan, dan perlindungan terhadap objek hak tanggungan belum sepenuhnya efektif. Akibatnya, pemenang lelang yang dianggap telah sah atas kepemilikan hak tanggungan dengan disertai risalah lelang tersebut belum sepenuhnya terwujud. Apabila prosedur lelang tidak dipenuhi, atau terdapat cacat dalam pengumuman, risalah, atau pemberitahuan, maka lelang bisa dibatalkan oleh pengadilan. Ini memperburuk ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang.(Oroh dkk. 2024, 78)

KESIMPULAN

Pelaksanaan pengosongan objek Hak Tanggungan setelah lelang masih menghadapi berbagai kendala, baik dari aspek yuridis maupun non-yuridis, yang berdampak langsung terhadap kepastian hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik. Hambatan yuridis muncul karena ketidakjelasan norma dan kekosongan pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yang belum secara tegas mengatur mekanisme pengosongan fisik pasca lelang. Kondisi ini menimbulkan tumpang tindih kewenangan antara lembaga lelang, pengadilan, dan aparat penegak hukum, serta membuka peluang bagi debitur untuk mengajukan upaya hukum (*verzet*) yang menghambat pelaksanaan eksekusi. Di sisi lain, hambatan non-yuridis bersumber dari faktor sosial dan ekonomi, seperti penolakan debitur dengan alasan kemanusiaan maupun beban biaya tambahan pengosongan yang harus ditanggung oleh pemenang lelang. Akibatnya, pemenang lelang berada dalam posisi

memiliki hak kepemilikan secara hukum, tetapi tidak dapat menguasai secara fisik objek yang telah dibeli.

Secara normatif, risalah lelang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai dasar peralihan hak milik sebagaimana diatur pada PMK Nomor 86 Tahun 2024. Namun dalam praktiknya, pengosongan masih harus melalui mekanisme permohonan eksekusi ke pengadilan, yang menyebabkan ketidakpastian dalam pelaksanaan hak pemenang lelang. Meskipun SEMA Nomor 4 Tahun 2014 telah memberikan dasar perlindungan bagi pemenang lelang beritikad baik, sifatnya yang hanya sebagai peraturan kebijakan (*beleidsregel*), bukan norma yang bersifat mengikat. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan dan harmonisasi norma dalam Undang-Undang Hak Tanggungan untuk secara tegas mengatur mekanisme pengosongan pasca lelang, memperjelas kewenangan pejabat pelaksana, serta menetapkan batas waktu pengosongan. Selain itu, penting diatur mekanisme penyitaan atau pengawasan sementara atas objek yang dilelang oleh bank, KPKNL, atau pengadilan selama masa transisi atau peralihan hak antara debitur dan pemenang lelang, guna memastikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik.

DAFTAR REFERENSI

Buku:

Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Pertama. Kencana Prenada Media Group.

Phillipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. PT. Bina Ilmu.

Phillipus M. Hadjon. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gajah Mada University Press.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Pertama. Rajawali Pers.

Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti.

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. PT. Raja Grafindo Persada.

Jurnal:

Arrol Vastie Prabamantya dan Soegianto. 2025. "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Sengketa Penguasaan Objek oleh Debitur." *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora* 5 (2): 238-252. https://doi.org/10.55606/khatulistiwa.v5i2.5832.

Arti, Asdar, dan Nur Insani. 2021. *Analisis Hukum Perbankan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*. 5 (2).

Christin Natalia Tambunan dan Atik Winanti. 2024. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No.3/PDT.G/2018/PN.Lgs)." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5 (1): 821-829. https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8528.821-829.

Ekwanto, Hafiz Nur, dan Putra Hutomo. 2025. *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Tanah Sebagai Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dinikmati*. 2 (8).

Erin Riyanti Ramadhani dan Soegianto. 2025. "Tinjauan Penyelesaian Sengketa Objek Jaminan Lelang yang masih dikuasai oleh Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 509/PDT.G/2022/PN.SMG)." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5 (5).

Fathimah Azzahra, Salsabila, dan Siti Malikhatun Badriyah. 2023. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Lex Renaissance* 8 (1): 167-184. https://doi.org/10.20885/JLR.vol8.iss1.art10.

Hapsari, Elisabeth Putri, dan Mochammad Dja'is. 2019. "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet." *Legalitatum* 1 (1).

Jenifer, Alfit. 2024. "Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023." *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 5.

Noor, Aslan, Ilma Nur Solihah, dan Nadila Najmi. 2023. "Kompleksitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan: Analisis Kesulitan Eksekusi, Ketidakseimbangan Informasi, Birokrasi & Kepemilikan Properti." *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 3 (5).

Nurhayati, Yati, Irfani, dan M. Yasir Said. 2021. "Metodologi Normatif dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegak Hukum Indonesia (JPHI)* 2 (1).

Onibala, Ezra Firman, Firdja Baftim, dan Anastasia Emmy Gerungan. 2024. *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 213/06/2020*.

Oroh, Andika Natanael, Dedy A Prasetyo, dan Yudha Cahya Kumala. 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. https://doi.org/10.70437/themis.v2i2.890.

Putra, Ade Muhammad Syamkirana, dan Tri Lisiani Prihatinah. 2022. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan Obyek Lelang." *Kosmik Hukum* 22 (1): 50. https://doi.org/10.30595/kosmikhukum.v22i1.12271.

Ramadhani, Nuzul Putri. 2021. "Inkonsistensi Pengaturan Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Tanah." *Jurnal Kajian Konstitusi* 1 (2): 200. https://doi.org/10.19184/jkk.v1i2.26056.

Rihdo, Maulana, Ishaq Maulana Sudur, Ahsandy Ramadhan Suardi, Satriya Pamungkas, dan Fauziyah Putri Meilinda. 2023. "Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Dalam Perspektif Akademisi: Kekuatan Hukum, Ketetapan Dan Konsistensi, Pengaruh Terhadap Putusan Hukum." *USRAH: Jurnal Hukum Keluarga Islam* 4 (2): 230-240. https://doi.org/10.46773/usrah.v4i2.791.

Saputri, Dea Mahara. 2020. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Pamulang Law Review* 2 (1): 7. https://doi.org/10.32493/palrev.v2i1.5340.

Web:

Nafiatul Munawaroh. 2024. "Apa Itu SEMA Dan Bagaimana Kedudukannya Dalam Hukum?" *Hukum Online*. Apa Itu SEMA Dan Bagaimana Kedudukannya Dalam Hukum?

Perundang-Undang:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86 Tahun 2024 Tentang Risalah Lelang

Lampiran Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan