



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Tinjauan Penyelesaian Sengketa Objek Jaminan Lelang yang masih dikuasai oleh Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 509/PDT.G/2022/PN.SMG)

Erin Riyanti Ramadhani¹, Soegianto²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, erinriyantira@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, notarissoegianto@gmail.com

Corresponding Author: erinriyantira@gmail.com

Abstract: *Granting credit with collateral is common in banking practices, but it often causes legal problems when the collateral object that has been auctioned is still physically controlled by the debtor. This study aims to examine the legal protection of auction winners for collateral objects that are still controlled by the debtor based on a case study of Decision Number 509/Pdt.G/2022/PN.Smg. The method used is normative juridical with a descriptive analytical approach. The results of the study show that auction winners have strong legal rights to control objects based on auction minutes and certificates of ownership, and can sue debtors through Article 1365 of the Civil Code. The conclusion shows that effective legal protection must include administrative, juridical, and factual aspects to ensure the supremacy of law and certainty of ownership rights in the implementation of auctions. Auction Winner; Mortgage Rights; Execution of Guarantee;*

Keyword: *Auction Winner, Mortgage Rights, Execution of Guarantee*

Abstrak: Pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan lazim dilakukan dalam praktik perbankan, namun kerap menimbulkan persoalan hukum ketika objek jaminan yang telah dilelang tetap dikuasai secara fisik oleh debitur. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan yang masih dikuasai oleh debitur berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemenang lelang memiliki hak hukum yang kuat untuk menguasai objek berdasarkan risalah lelang dan sertifikat hak milik, dan dapat menggugat debitur melalui Pasal 1365 KUHPerdata. Simpulan menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang efektif harus mencakup aspek administratif, yuridis, dan faktual guna memastikan supremasi hukum dan kepastian hak milik dalam praktik eksekusi lelang.

Kata Kunci: Pemenang Lelang, Hak Tanggungan, Eksekusi Jaminan

PENDAHULUAN

Kegiatan pemberian kredit oleh bank kepada masyarakat sebagai debitur selalu disertai perjanjian tertulis yang mencantumkan jaminan guna menjaga keamanan pengembalian kredit tersebut. Salah satu bentuk jaminan yang lazim digunakan dalam praktik perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah yang dibebani hak tanggungan. Tanah dinilai memiliki nilai ekonomi tinggi dan kepastian hukum yang kuat apabila dilakukan eksekusi atasnya ketika debitur wanprestasi. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa jika debitur cidera janji, kreditur berhak menjual objek hak tanggungan melalui lelang umum.

Namun dalam praktik pelaksanaan lelang, tidak jarang pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang karena masih dikuasai secara fisik oleh debitur. Permasalahan ini terjadi dalam Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg, di mana pemenang lelang telah sah memperoleh hak atas objek, namun debitur tetap menghuni objek tersebut dan menolak mengosongkannya. Kondisi tersebut menciptakan konflik antara kedudukan hukum administratif dan penguasaan faktual atas objek lelang. Pemenang lelang yang telah menyelesaikan pembayaran dan balik nama tetap harus mengajukan gugatan atau permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan.

Menurut Subekti, perjanjian kredit merupakan hubungan hukum yang menimbulkan kewajiban bagi debitur untuk melunasi utangnya sesuai kesepakatan. Ketika debitur wanprestasi, maka kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan sesuai prosedur hukum. Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan memiliki kekuatan melekat yang memberikan perlindungan kepada kreditur dari risiko wanprestasi. J. Satrio menambahkan bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang memiliki sifat preferen dan dapat dieksekusi tanpa persetujuan debitur apabila telah diperjanjikan sebelumnya. Gunawan Widjaja menyatakan bahwa lelang negara memiliki kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan peralihan hak melalui perjanjian jual beli biasa, sehingga tidak dapat dikesampingkan oleh klaim sepihak. Mekanisme hukum harus memberikan perlindungan penuh terhadap hak milik yang lahir dari lelang agar pemenang lelang tidak dirugikan secara faktual maupun hukum.

Dalam konteks objek jaminan yang telah dilelang, namun tetap dikuasai oleh debitur secara fisik, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi. Sejalan dengan itu, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 secara tegas menyebutkan bahwa lelang yang dilaksanakan sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan kecuali atas dasar putusan pengadilan. Dengan demikian, pemenang lelang memiliki perlindungan hukum yang sah atas objek lelang yang dimenangkannya dan berhak untuk menuntut pengosongan apabila penguasaan objek oleh pihak lain dilakukan tanpa dasar hukum.

Penelitian oleh Yunantyo Adi Setyawan (2022) menunjukkan bahwa dalam praktik, pemenang lelang sering menghadapi gugatan dari debitur, meskipun secara hukum proses lelang sudah sah. Christin Natalia Tambunan dan Atik Winanti (2024) menegaskan bahwa eksekusi pengosongan oleh pemenang lelang merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan secara represif melalui peran pengadilan. Muhammad Nadzir dan Toni Agus Wijaya (2023) menyatakan bahwa pembeli lelang memiliki hak hukum yang kuat dan dapat menuntut ganti rugi apabila tidak dapat menguasai objek lelang. Dimitia Anjarwati (2021) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan maupun gugatan perbuatan melawan hukum terhadap debitur. Penelitian oleh Rizal Fattabania dkk. (2022) mengkaji perlindungan hukum pemenang lelang dan

menyimpulkan bahwa objek yang telah dilelang dan sesuai peraturan tidak dapat dibatalkan begitu saja oleh keberatan pihak debitur.

Penelitian sebelumnya belum secara spesifik mengulas bagaimana pemenang lelang dapat menyelesaikan sengketa kepemilikan atas objek yang secara sah dimilikinya namun tetap dikuasai oleh debitur secara fisik. Keunikan dari studi ini terletak pada fokus pembahasan terhadap proses hukum yang ditempuh pemenang lelang melalui gugatan perdata terhadap debitur dalam Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg. Selain itu, penelitian ini berkontribusi dalam menjembatani perbedaan antara perlindungan normatif berdasarkan UUHT dan realitas penguasaan objek di lapangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum bagi pemenang lelang pada penyelesaian sengketa terhadap objek jaminan lelang yang masih dikuasai secara fisik oleh debitur berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mekanisme penyelesaian sengketa terhadap objek jaminan lelang yang masih dikuasai secara fisik oleh debitur berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg.

Berdasarkan penjelasan uraian diatas dalam penelitian berjudul “Tinjauan Penyelesaian Sengketa Objek Jaminan Lelang yang masih dikuasai oleh Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 509/PDT.G/2022/PN.SMG)” maka diambil perumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang atas Objek Jaminan yang Masih Dikuasai Debitur dalam Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg?
- b. Bagaimana Mekanisme Penyelesaian Sengketa terhadap Objek Jaminan yang Masih Dikuasai oleh Debitur dalam Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg ?

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif sebagai metode utama. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis norma-norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta doktrin dan putusan pengadilan yang relevan dengan pokok permasalahan. Fokus utama dari penelitian ini adalah pada analisis terhadap ketentuan hukum positif, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Di samping itu, penelitian ini juga memanfaatkan putusan pengadilan sebagai sumber hukum sekunder, dengan menjadikan Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg sebagai studi kasus utama guna memperoleh pemahaman kontekstual mengenai implementasi norma hukum dalam praktik.

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu berusaha menggambarkan secara sistematis fakta-fakta hukum yang terjadi dalam kasus konkret, serta mengaitkannya dengan norma hukum yang relevan. Penelitian ini tidak hanya menguraikan keadaan hukum sebagaimana adanya, tetapi juga menafsirkan dan mengevaluasi efektivitas penerapan hukum dalam penyelesaian sengketa, khususnya dalam konteks perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang secara langsung mengatur objek penelitian, seperti KUHPdata, UUHT, serta PMK Nomor 213 Tahun 2020. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur hukum yang relevan, seperti buku ajar dan karya ilmiah dari para ahli hukum terkemuka, antara lain Subekti, J. Satrio, Gunawan Widjaja, dan Mariam Darus Badruzaman, serta artikel dalam jurnal hukum yang membahas tema sejenis. Adapun bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber pendukung lainnya yang membantu memperjelas pemahaman terhadap konsep-konsep hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan cara menelusuri berbagai sumber hukum tertulis, termasuk literatur ilmiah, dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, serta database putusan pengadilan yang relevan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode analisis normatif kualitatif, yaitu dengan cara menafsirkan norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan menghubungkannya dengan fakta-fakta hukum dalam kasus yang diteliti. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menghasilkan kesimpulan hukum yang logis, sistematis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, baik dari sisi teori maupun praktik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang atas Objek Jaminan yang Masih dikuasai Debitur dalam Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg merupakan contoh konkret perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan hak tanggungan. Penggugat dalam perkara ini adalah pemenang lelang yang telah memperoleh sertifikat hak milik atas objek lelang berupa tanah dan bangunan. Meskipun proses lelang dilakukan secara sah dan resmi melalui KPKNL, tergugat tetap menghuni objek lelang dan menolak mengosongkannya. Tindakan ini menimbulkan ketegangan antara hak hukum pemenang lelang dan penguasaan fisik oleh debitur. Pemenang lelang akhirnya mengajukan gugatan perdata untuk menuntut hak atas objek tersebut.

Gugatan yang diajukan didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Pasal tersebut menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian mengharuskan pelakunya memberikan ganti rugi. Dalam perkara ini, tindakan tergugat menguasai objek tanpa hak dinilai telah melanggar hukum dan merugikan penggugat secara materiil. Pengadilan menilai bahwa penggugat sebagai pemenang lelang memiliki legal standing dan hak penuh atas objek berdasarkan risalah lelang dan sertifikat yang telah dibalik nama. Oleh karena itu, tergugat diperintahkan untuk mengosongkan objek dan menyerahkannya kepada penggugat.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang diberikan oleh pengadilan merupakan bentuk penegakan hak kebendaan. Dalam hukum benda, hak tanggungan adalah hak absolut yang mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek itu berada. Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa sifat absolut dan melekat ini memungkinkan pemegang hak atau pemenang lelang untuk menuntut siapa saja yang menguasai objek tanpa dasar hukum. Oleh karena itu, penolakan tergugat terhadap penyerahan objek merupakan pelanggaran terhadap prinsip dasar hukum benda. Perlindungan hukum melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan keadaan hukum ke kondisi yang seharusnya.

UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan dasar legal bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan ketika debitur cidera janji. Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa kreditur dapat menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Dalam perkara ini, pemenang lelang memperoleh hak atas tanah dan bangunan melalui pelelangan umum berdasarkan hak tanggungan yang sah. Dengan dasar itu, tindakan tergugat yang menguasai objek pasca lelang adalah tanpa dasar hukum. Perlindungan hukum hadir dalam bentuk penegasan yuridis terhadap hak milik yang diperoleh dari lelang.

Subekti menyatakan bahwa perjanjian kredit menimbulkan hubungan hukum yang harus dihormati dan dijalankan oleh kedua belah pihak. Ketika terjadi wanprestasi, maka ketentuan dalam perjanjian termasuk klausul eksekusi jaminan menjadi berlaku. Oleh karena itu, hasil lelang merupakan bentuk realisasi dari perjanjian kredit yang telah disepakati. Penolakan tergugat untuk menyerahkan objek bertentangan dengan

pelaksanaan kontrak yang telah berlaku. Pengadilan dalam hal ini bertindak untuk menjamin pelaksanaan perjanjian secara penuh.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menegaskan bahwa lelang yang sah tidak dapat dibatalkan kecuali dengan putusan pengadilan. Dalam perkara ini, tidak ada indikasi cacat prosedural dalam pelaksanaan lelang oleh KPKNL. Pemenang lelang telah membayar sesuai ketentuan dan memperoleh dokumen resmi sebagai bukti kepemilikan. Oleh karena itu, tindakan tergugat menempati objek merupakan bentuk penguasaan tanpa hak. Perlindungan hukum diberikan dengan cara memerintahkan tergugat untuk menyerahkan objek kepada pemilik sah.

J. Satrio menegaskan bahwa hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan bersifat preferen dan dapat dieksekusi tanpa melalui pengadilan apabila telah diperjanjikan sebelumnya. Hal ini memberikan kekuatan hukum bagi pemegang hak atau pemenang lelang untuk memperoleh hak atas objek dengan cepat. Apabila terjadi penguasaan fisik yang tidak sah, maka tindakan itu dapat digugat sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam perkara ini, pengadilan memperkuat prinsip tersebut melalui amar putusan yang mengabulkan gugatan penggugat. Ini menunjukkan bahwa hukum jaminan di Indonesia memiliki efektivitas dalam pelaksanaannya.

Gunawan Widjaja menjelaskan bahwa hak milik hasil lelang adalah hak final yang tidak dapat diganggu kecuali dengan alasan hukum yang sah. Ketika tergugat mencoba menunda atau menghalangi penguasaan objek oleh pemenang lelang, maka negara wajib turun tangan. Mekanisme perlindungan hukum tidak berhenti pada pengakuan administratif, tetapi berlanjut hingga penguasaan fisik. Dalam konteks ini, pengadilan memegang peranan penting sebagai pelindung kepentingan hukum yang sah. Oleh karena itu, keputusan pengadilan menjadi bentuk intervensi negara untuk menegakkan keadilan.

Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg juga menegaskan prinsip kepastian hukum yang menjadi tujuan utama dari sistem hukum perdata. Ketika pemenang lelang telah memenuhi semua ketentuan hukum, maka tidak boleh ada pihak lain yang menghalangi pelaksanaan haknya. Hal ini sesuai dengan pandangan R. Soeroso bahwa hukum harus memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Jika pemenang lelang tidak dapat menguasai objek, maka nilai hukum itu sendiri menjadi dipertanyakan. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap hak nyata harus menjadi prioritas.

Perlindungan hukum dalam kasus ini mencakup aspek substantif dan prosedural. Aspek substantif meliputi pengakuan bahwa pemenang lelang adalah pemilik sah dari objek lelang. Sedangkan aspek prosedural mencakup jalur hukum yang dapat digunakan untuk memperoleh kembali objek yang dikuasai secara tidak sah. Kedua aspek ini telah dipenuhi dalam putusan pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum mampu memberikan perlindungan yang komprehensif bagi pemenang lelang.

Dalam pertimbangan hakim, surat pernyataan tergugat untuk mengosongkan objek menjadi salah satu bukti bahwa tergugat sadar tidak memiliki hak atas objek tersebut. Namun, ingkarnya tergugat terhadap pernyataan tersebut memperkuat dalil bahwa ia bertindak dengan itikad buruk. Dalam doktrin hukum, pelanggaran terhadap perjanjian atau pernyataan sepihak yang mengikat dapat menjadi dasar untuk tindakan hukum. Oleh karena itu, pengadilan berwenang memaksa pelaksanaan pengosongan sebagai bentuk perlindungan hukum. Hal ini penting untuk menjaga martabat dan efektivitas hukum perdata Indonesia.

Christin Natalia Tambunan dan Atik Winanti menyatakan bahwa eksekusi pengosongan melalui pengadilan merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang dapat ditempuh jika perlindungan preventif tidak berhasil. Dalam praktiknya, langkah ini sangat penting karena sering kali debitur tidak memiliki itikad baik untuk menyerahkan objek setelah lelang. Oleh karena itu, perlindungan hukum melalui pengadilan merupakan

pilihan yang rasional dan dibenarkan secara hukum. Putusan ini menjadi bukti bahwa pengadilan siap memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Perlindungan tersebut mencakup hak penguasaan, penggunaan, dan penguasaan ekonomi atas objek.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang harus dipahami sebagai bagian integral dari jaminan kepastian hukum dalam sistem perdata Indonesia. Kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan kejelasan norma, tetapi juga pelaksanaan dan penegakan norma di lapangan. Dalam kasus 509/Pdt.G/2022/PN.Smg, kepastian hukum ditegakkan melalui pengadilan ketika hak pemenang lelang diabaikan oleh debitur. Sikap aktif pengadilan ini menunjukkan bahwa lembaga yudikatif dapat bertindak sebagai benteng terakhir dalam mewujudkan keadilan substantif. Maka, pemenang lelang sebagai pemilik sah tidak dibiarkan berjuang sendiri untuk memperoleh haknya.

Penegakan hak oleh pengadilan melalui perintah pengosongan juga menjadi bentuk perwujudan dari fungsi kontrol terhadap kekuasaan pribadi atas objek. Dalam hukum perdata, tidak ada kekuasaan atas benda yang lebih tinggi dari hak milik yang diperoleh secara sah. Penguasaan oleh pihak yang tidak berhak tanpa dasar hukum tidak dapat dibenarkan dan harus diakhiri. Oleh sebab itu, aparat pengadilan wajib melaksanakan amar putusan secara tegas dan tanpa diskriminasi. Hal ini memberikan kepercayaan kepada masyarakat bahwa hukum mampu melindungi hak-hak perorangan secara efektif.

Putusan ini juga menegaskan bahwa hukum lelang bukan sekadar prosedur administratif, melainkan bagian dari sistem hukum eksekusi yang bersifat mengikat. Seperti yang dijelaskan oleh Gunawan Widjaja, lelang negara memiliki kekuatan hukum yang setara dengan peralihan hak berdasarkan perjanjian jual beli biasa. Karena itu, hasil lelang yang sah harus dihormati dan tidak dapat diintervensi secara sepihak oleh pihak yang kalah. Perlindungan hukum dalam konteks ini berarti menguatkan hasil lelang dengan kekuatan penguasaan riil. Dengan demikian, keberhasilan eksekusi tidak hanya berhenti pada sertifikat, tetapi juga pada penguasaan fisik.

2) Mekanisme Penyelesaian Sengketa terhadap Objek Jaminan yang Masih dikuasai oleh Debitur dalam Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg.

Penyelesaian sengketa atas objek jaminan yang masih dikuasai debitur pasca lelang memerlukan mekanisme hukum yang efektif dan terstruktur. Dalam perkara Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg, penggugat sebagai pemenang lelang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum karena tergugat tetap menempati objek meski telah dinyatakan bukan pemilik. Objek lelang berupa rumah dan tanah telah dieksekusi melalui KPKNL dan sertifikat hak milik telah dibalik nama atas nama penggugat. Namun, penguasaan faktual tetap berada pada tergugat, yang notabene adalah debitur dalam perjanjian kredit. Keadaan ini menuntut intervensi pengadilan sebagai mekanisme penyelesaian formal.

Permasalahan seperti ini tidak hanya terjadi dalam kasus tunggal, tetapi juga banyak ditemukan dalam praktik lapangan. Yunantyo Adi Setyawan mencatat bahwa gugatan dari debitur terhadap pemenang lelang sering dilakukan, bahkan ketika seluruh prosedur telah sesuai hukum. Dalam kasus 509/Pdt.G/2022/PN.Smg, debitur tidak menggugat keabsahan lelang, tetapi tetap bertahan di objek tanpa dasar hukum. Ini menunjukkan bahwa celah hukum seringkali dimanfaatkan untuk menunda atau menghindari penyerahan objek. Oleh karena itu, mekanisme hukum yang ditempuh pemenang lelang harus tegas dan terarah.

Dalam Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg, penyelesaian sengketa dilakukan melalui gugatan perdata oleh pemenang lelang terhadap debitur yang tetap menghuni objek lelang. Gugatan ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata, dengan dalil bahwa tindakan tergugat menguasai objek tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat setelah mempertimbangkan bukti risalah lelang, sertifikat hak milik yang telah dibalik nama, dan surat pernyataan tergugat yang

sebelumnya bersedia mengosongkan objek. Amar putusan menyatakan bahwa tergugat wajib mengosongkan dan menyerahkan objek kepada penggugat sebagai pemenang lelang yang sah. Penyelesaian melalui jalur gugatan ini menunjukkan bahwa sistem peradilan perdata mampu memberikan perlindungan konkret terhadap hak atas benda hasil lelang.

Menurut Christin Natalia Tambunan dan Atik Winanti, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat diberikan melalui eksekusi pengosongan oleh pengadilan ketika debitur tidak sukarela menyerahkan objek. Eksekusi pengosongan menjadi bagian dari instrumen represif hukum perdata yang bersifat pemulihan. Dalam kasus ini, pengadilan mengabulkan gugatan dan memerintahkan tergugat untuk menyerahkan objek kepada penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa jalur litigasi efektif dalam menyelesaikan sengketa penguasaan yang tidak berdasar hukum. Putusan ini juga mencerminkan implementasi prinsip perlindungan terhadap kepemilikan sah.

Dalam jurnal yang ditulis Muhammad Nadzir dan Toni Agus Wijaya, disebutkan bahwa pembeli lelang yang tidak dapat menguasai objek memiliki dasar hukum untuk menuntut ganti rugi dan penyerahan objek. Gugatan dapat dilandaskan pada Pasal 1365 KUHPerdata karena debitur melanggar hak pemenang lelang sebagai pemilik baru. Di sisi lain, tergugat dalam perkara ini pernah membuat surat pernyataan akan mengosongkan objek, tetapi kemudian mengingkarinya. Hal ini memperkuat dalil bahwa tergugat telah bertindak melawan hukum dan tidak beritikad baik. Oleh karena itu, gugatan perdata menjadi sarana strategis dalam menegakkan hak hukum pemenang lelang.

Dalam penelitian oleh Dimitia Anjarwati dijelaskan bahwa terdapat dua jalur yang dapat ditempuh pemenang lelang, yaitu permohonan pengosongan atau gugatan perbuatan melawan hukum. Dalam kasus ini, penggugat memilih jalur gugatan karena tergugat menolak pengosongan meskipun tidak lagi memiliki legalitas. Dengan gugatan, pengadilan dapat menilai secara komprehensif hak, kerugian, dan kelalaian tergugat. Mekanisme ini menjadi jembatan antara prosedur administratif lelang dan penguasaan riil objek. Sebab perlindungan hukum harus mencakup aspek formal dan substansial.

Rizal Fattabania dkk. dalam jurnalnya menyatakan bahwa hak pemenang lelang harus ditegakkan sampai pada tingkat penguasaan fisik, bukan sekadar administrasi. Proses lelang yang sah tidak dapat diganggu kecuali dengan putusan pengadilan yang membatalkannya secara hukum. Dalam kasus Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg, tidak ada proses hukum yang membatalkan hasil lelang tersebut. Maka penguasaan tergugat atas objek dianggap tidak sah secara hukum dan merugikan pemenang lelang. Mekanisme gugatan menjadi alat untuk merealisasikan hak kebendaan pemenang lelang.

Subekti menyatakan bahwa perjanjian kredit dan jaminan mengandung klausul yang mengikat para pihak untuk tunduk pada eksekusi bila terjadi wanprestasi. Eksekusi jaminan yang dilakukan melalui lelang menghasilkan peralihan hak kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Ketika pihak lama tetap menempati objek, maka terjadi pelanggaran terhadap asas kepastian hukum dan perjanjian. Dalam hal ini, sistem hukum menyediakan jalur penyelesaian melalui gugatan ke pengadilan. Jalur ini digunakan untuk menguatkan dan menegakkan hasil eksekusi.

Putusan 509/Pdt.G/2022/PN.Smg menunjukkan bahwa pengadilan berpihak pada prinsip legalitas dan perlindungan hak atas milik. KUHPerdata Pasal 1365 digunakan sebagai dasar untuk mengkualifikasi tindakan tergugat sebagai perbuatan melawan hukum. Hakim mengabulkan gugatan karena terbukti bahwa penggugat memiliki hak dan tergugat tidak memiliki dasar hukum yang sah. Dengan demikian, mekanisme hukum ini dapat dijadikan contoh penerapan perlindungan terhadap hak yang sah. Sistem hukum berfungsi bukan hanya untuk memutuskan, tetapi juga untuk memastikan pelaksanaan.

Gunawan Widjaja menyatakan bahwa lelang negara menghasilkan hak milik yang sah dan harus dihormati setara dengan perjanjian jual beli biasa. Oleh karena itu, setiap

hambatan terhadap penguasaan objek hasil lelang harus dipandang sebagai gangguan terhadap tatanan hukum. Dalam hal ini, mekanisme pengosongan yang diperintahkan pengadilan berfungsi memulihkan keteraturan hukum. Putusan pengadilan memperlihatkan bahwa penguasaan fisik harus mengikuti status hukum kepemilikan. Ini sekaligus menegaskan supremasi hukum dalam sistem eksekusi jaminan.

Dalam jurnal Tambunan dan Winanti, disebutkan bahwa pengadilan perlu mendorong pembentukan mekanisme teknis yang mempercepat pelaksanaan pengosongan. Salah satunya adalah pemberlakuan waktu tenggat yang tegas dan sanksi hukum bagi debitur yang tidak kooperatif. Mekanisme tersebut dapat mencegah keberulangan sengketa yang sama dan memperkuat sistem jaminan nasional. Dalam konteks ini, Putusan 509/Pdt.G/2022/PN.Smg dapat dijadikan preseden untuk reformasi regulasi pelaksanaan lelang. Dengan demikian, penguatan perlindungan hukum menjadi sistemik dan tidak kasuistik.

Perlindungan hukum dalam sengketa pasca-lelang tidak dapat dilepaskan dari pemahaman terhadap hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan. Menurut J. Satrio, hak tanggungan memiliki karakteristik eksekutorial dan preferen, yang artinya dapat segera dieksekusi tanpa memerlukan persetujuan debitur jika terjadi wanprestasi. Pemenang lelang yang memperoleh hak dari hasil eksekusi tersebut secara otomatis berada dalam posisi hukum yang kuat. Oleh sebab itu, tindakan debitur yang tetap menguasai objek tanpa hak dapat dikategorikan sebagai pelanggaran atas asas kekuasaan hukum atas benda. Dalam konteks ini, peran pengadilan menjadi penting untuk menegakkan hukum secara faktual dan bukan hanya normatif.

Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa hak kebendaan bersifat absolut dan berlaku terhadap siapa pun, termasuk terhadap mantan pemilik yang sudah kehilangan haknya melalui eksekusi. Dengan sifat tersebut, pemenang lelang berhak untuk menuntut siapapun yang menguasai objeknya tanpa dasar hukum. Dalam perkara ini, tergugat tidak memiliki alasan hukum untuk mempertahankan penguasaan atas objek, karena secara yuridis hak milik telah beralih. Ketika hak absolut ini dihalangi, maka negara wajib hadir untuk menjamin pemenuhannya. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan dalam perkara 509/Pdt.G/2022/PN.Smg merupakan bentuk legitimasi atas pelaksanaan hak kebendaan.

R. Soeroso dalam telaahnya menekankan bahwa hukum perdata harus menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan secara bersamaan. Dalam sengketa pasca-lelang, aspek kepastian hukum menjadi sangat penting karena berkaitan dengan legitimasi dari hasil eksekusi. Ketika pengadilan tidak mampu menjamin pelaksanaan hak secara konkret, maka keadilan akan kehilangan maknanya. Oleh sebab itu, sistem hukum harus memberi ruang yang tegas bagi pemilik baru untuk menuntut pemenuhan haknya tanpa hambatan dari pihak yang tidak lagi memiliki kepentingan hukum. Perlindungan hukum bukan sekadar pengakuan di atas kertas, tetapi harus diwujudkan dalam bentuk penguasaan riil.

Subekti menekankan bahwa fungsi perjanjian dalam hukum perdata adalah untuk melindungi ekspektasi yang sah dari para pihak. Dalam perjanjian kredit yang disertai dengan jaminan, ekspektasi tersebut mencakup hak untuk melakukan eksekusi apabila terjadi wanprestasi. Pemenang lelang sebagai pihak ketiga beritikad baik mewarisi ekspektasi hukum dari kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Ketika hasil lelang tidak dapat direalisasikan karena hambatan dari debitur, maka fungsi dasar dari perjanjian itu sendiri menjadi tidak efektif. Maka, penyelesaian melalui pengadilan menjadi alat untuk merevitalisasi fungsi hukum perjanjian secara utuh.

KESIMPULAN

Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg menunjukkan bahwa sistem peradilan perdata Indonesia mampu memberikan perlindungan hukum efektif bagi pemenang lelang. Debitur yang tetap menguasai objek tanpa hak setelah lelang sah dianggap melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata. Hak milik pemenang lelang yang diperoleh melalui prosedur KPKNL diakui secara administratif dan yuridis, didukung UUHT, PMK 213/2020, dan pendapat para ahli hukum. Perlindungan ini bersifat normatif dan faktual, karena memberikan penguasaan riil atas objek lelang. Penyelesaian melalui gugatan perdata terbukti menjadi instrumen strategis saat jalur administratif tidak efektif. Penelitian mendukung bahwa pemenang lelang berhak menuntut pengosongan objek, dan pengadilan wajib menjamin pelaksanaan putusan. Oleh karena itu, jalur litigasi memberikan preseden penting dalam pemulihan hak kebendaan. Pemenang lelang disarankan proaktif menempuh jalur hukum, melengkapi bukti seperti risalah lelang dan sertifikat hak. Gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata efektif untuk perlindungan hukum menyeluruh dan mitigasi risiko. Pembuat kebijakan dan lembaga peradilan perlu menyusun regulasi teknis pelaksanaan eksekusi, termasuk batas waktu pengosongan dan sanksi bagi debitur yang tidak kooperatif. Supremasi hukum harus dijamin dalam seluruh tahapan lelang.

REFERENSI

- Adi Setyawan, Y. (2022). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang manakala permohonan eksekusi digugat debitur. *Jurnal Hukum Lex Renaissance*, 3(1), 119–127. <http://dx.doi.org/10.35973/jrs.v3i01.2987>
- Anjarwati, D. (2021). *Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur* (Skripsi, UIN Suska Riau). <http://repository.uin-suska.ac.id/42542/1/GABUNGAN%20SKRIPSI%20KECUALI%20BAB%20IV.pdf>
- Badrulzaman, M. D. (2001). *Hukum benda*. Bandung: Alumnus.
- Fattabania, M. R., Maryano, & Martanti, Y. (2022). Perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa terhadap pemenang lelang. *Jurnal SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar'i*, 9(5), 1389–1398. <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i5.27435>
- Gunawan, W. (2003). *Lelang dalam teori dan praktik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.
- Indonesia. (2020). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Nadzir, M., & Wijaya, T. A. (2023). Perlindungan hukum pembeli lelang eksekusi. *Jurnal de Facto*, 10(1), 65–74. <https://doi.org/10.36277/jurnaldefacto.v10i1.155>
- Pengadilan Negeri Semarang. (2022). *Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg*.
- Satrio, J. (2005). *Hukum jaminan: Hak jaminan kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soeroso, R. (2009). *Perikatan dalam KUH Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (1987). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Tambunan, C. N., & Winanti, A. (2024). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 5(1), 827–831. <https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8528.821-829>