

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNAN TERHADAP OBJEK YANG MASIH
DIKUASAI OLEH DEBITUR SECARA MELAWAN HUKUM**

SKRIPSI



DIAJUKAN OLEH :

**NAMA : MUHAMMAD FALAHULFAJRI ABDULLAH
NPM : 2174201116
BAGIAN: HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH BENGKULU
2025**

HALAMAN JUDUL

KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNAN TERHADAP OBJEK YANG MASIH DIKUASAI OLEH DEBITUR SECARA MELAWAN HUKUM

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



DIAJUKAN OLEH :

NAMA : MUHAMMAD FALAHULFAJRI ABDULLAH
NPM : 2174201116
BAGIAN: HUKUM PERDATA

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH BENGKULU
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK YANG MASIH DIKUASAI OLEH
DEBITUR SECARA MELAWAN HUKUM.**

Hari
Tanggal

Penyusun:

MUHAMMAD FALAHULFAJRI ABDULLAH
NPM. 2174201116

Dosen Pembimbing


Hendri Padmi, S.H., M.H
NIDN. 0214116901

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas

Muhammadiyah Bengkulu, pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 6 Agustus 2025

DEWAN PENGUJI

NAMA

TANDA TANGAN

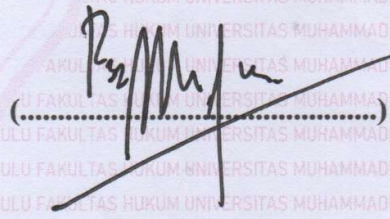
1. **Hendri Padmi, S.H., M.H**
NIDN. 0214116901
(Ketua Penguji)



2. **Dr. Betra Sarianti, S.H., M.H**
NIDN. 0213117301
(Anggota Penguji)



3. **Riri Tri Mayasari, S.H., M.H**
NIDN. 0211048601
(Anggota Penguji)



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Bengkulu



Dr. Ranga Javanuarto, S. H. M. H
NP. 19850125 201110 1 099

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Falahulfajri Abdullah

NPM : 2174201116

Tahun Terdaftar : 2021

Program Studi : Strata Satu (S1)

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan skripsi yang saya tulis dengan judul “Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek yang Masih dikuasai oleh Debitur Secara Melawan Hukum” merupakan hasil karya sendiri bukan plagiat dari skripsi orang lain kecuali yang sumbernya dicantumkan. Apabila dikemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabut predikat kelulusan dan kesarjanaanya).

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa paksaan dari pihak manapun.

Bengkulu, Agustus 2025
Yang membuat pernyataan



Muhammad Falahulfajri Abdullah
NPM. 2174201116

MOTTO

"Itami o kanjiro, Itami o kangaero, Itami o uketore, Itami o shire, Itami o shiranu mono ni, hontou no heiwa wa wakaran, Koko yori sekai ni itami o"

"Shinra Tensei"

"Rasakanlah kepedihan, Pikirkanlah kepedihan, Terimalah kepedihan, Orang yang tidak tahu kepedihan tidak akan mengerti kedamaian yang sebenarnya, Dari sini dunia harus menerima kepedihan"

Pain-Akatsuki

"Pernah kau bayangkan jika kau tak menyerah, Hadir Sepenuhnya untuk masalah yang sedang kau hadapi, Pernah kau bayangkan bagaimana jika kita selamanya,

Di ujung hari catat kita berdua dalam sejarah"

Baskara Putra, Meidiana

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil allamin, karya ini merupakan bentuk Syukur kepada Allah SWT, karya ini juga sebagai bukti nyata keserasan Allah SWT, atas Rahmat, nikmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan karya ini. Karya ini juga saya persembahkan kepada orang-orang yang berperan besar, menemani, mensupport penulis selama menyelesaikan karya ini, karya ini ku persembahkan untuk:

1. Untuk Orang tua ku Abi dan Umi tercinta, Bapak Muhammad Israr dan Ibu Linda Aswidarti, dua orang yang sangat berjasa dalam hidup penulis. Terimakasih atas doa, cinta, kepercayaan dan segala bentuk yang telah diberikan sehingga penulis merasa terdukung di segala pilihan dan keputusan yang diambil oleh penulis, serta tanpa lelah mendengar keluh kesah penulis hingga di titik ini. Semoga Allah SWT memberikan keberkahan di dunia serta tempat terbaik di akhirat kelak, karena telah menjadi figur orangtua terbaik bagi penulis.
2. Kepada Seseorang yang pernah bersama penulis, yang pernah menemani penulis dalam pembuatan skripsi ini dan tidak bisa penulis sebutkan namanya, Terimakasih untuk dukungan semangat, selalu meyakinkan penulis selama proses pembuatan skripsi. Namun diakhir tidak bisa menemani lagi. Terimakasih telah menjadi bagian menyenangkan sekaligus menyakitkan dari pendewasaan ini. Pada akhirnya setiap orang ada masanya dan setiap masa ada orangnya.
3. Kepada teman KAMBENG, Dimas Satriadi Putra, Muhammad Mabbil Arafah, Reyna Fadillah Putri, Aulia Sukmawati, Geni Hallaby Az-zahra, Miftahul

Jannah, KGS Muhammad Raihan Muzakki, Nanda Rizky Galih Ariyanto, yang selalu memberikan semangat dan meyakinkan penulis bahwa segala masalah yang dihadapi selama proses skripsi akan berakhir.

4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum terima kasih atas bimbingan dan pembelajaran yang diberikan sehingga saya bisa menyelesaikan pendidikan S1 di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu dengan tepat waktu.

ABSTRAK

Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Yang Masih dikuasai Oleh Debitur Secara Melawan Hukum

Oleh :

Muhammad Falahulfajri Abdullah

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kepastian hukum bagi pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan terhadap objek yang masih dikuasai oleh debitur secara melawan hukum. Permasalahan muncul ketika objek lelang yang telah dimenangkan secara sah masih tetap dikuasai oleh debitur yang tidak mau menyerahkan secara sukarela, sehingga menghambat hak kepemilikan pemenang lelang. Fenomena ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian terhadap pemenang lelang meskipun telah memperoleh hak atas objek secara sah melalui proses lelang. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif, Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun pemenang lelang memiliki kekuatan hukum berdasarkan risalah lelang dan sertifikat atas nama pemenang, dalam praktiknya masih terdapat ketidakpastian hukum akibat tidak adanya mekanisme yang tegas terhadap pengosongan objek lelang. Meskipun peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan pelaksanaan lelang telah memberikan dasar hukum yang kuat, pelaksanaan di lapangan masih menghadapi tantangan. Untuk itu, upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang adalah melalui permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan negeri. Penegakan hukum dan peran aktif dari aparat pengadilan menjadi faktor penting dalam memberikan perlindungan hukum dan mewujudkan kepastian hukum yang adil bagi pemenang lelang.

Kata Kunci: Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, Perbuatan Melawan Hukum, Pengosongan, Pemenang Lelang

ABSTRACT

LEGAL CERTAINTY FOR AUCTION WINNERS IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS OVER OBJECTS STILL ILLEGALLY POSSESSED BY THE DEBTOR

By:

Muhammad Falahulfajri Abdullah

This study aims to examine legal certainty for auction winners in the execution of mortgage rights over objects that remain under the unlawful possession of the debtor. The problem arises when the auctioned object, lawfully won by the highest bidder, continues to be occupied by the debtor who refuses to surrender it voluntarily, thereby obstructing the auction winner's ownership rights. This phenomenon creates legal uncertainty and causes losses for the auction winner, despite their legitimate acquisition of rights over the object through the auction process. This research is an empirical legal study with a qualitative approach. The findings indicate that although auction winners possess legal force based on the auction minutes and a title certificate in their name, in practice, legal uncertainty persists due to the absence of a clear mechanism for vacating the auctioned object. While laws and regulations—such as the Mortgage Law, the Civil Code, and auction implementation regulations—provide a strong legal foundation, practical execution remains challenging. Therefore, the legal remedy available to the auction winner is to file an application for an execution order to vacate the object through the district court. Law enforcement and the active role of judicial officers are crucial in providing legal protection and ensuring fair legal certainty for auction winners.

Keywords: Auction Execution, Mortgage Rights, Legal Certainty, Unlawful Acts, Eviction, Auction Winner

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, dengan memanjatkan Puja dan Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Yang Masih Dikuasai Oleh Debitur Secara Melawan Hukum”**. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasihat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada.

1. Bapak Dr. Susiyanto M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Bengkulu.
2. Bapak Dr. Rangga Jayanuarto, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu.
3. Bapak Hendi Sastra Putra, S.H.,M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu.
4. Bapak Hendri Padmi S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing yang bukan hanya membimbing secara akademik, tetapi juga menjadi pengarah. Terima kasih yang sebesar-besarnya atas waktu yang Bapak berikan selama proses penulisan skripsi ini. Tanpa bimbingan Bapak, mungkin skripsi ini belum bisa selesai.
5. Ibu Betra Sarianti S.H.,M.H, dan Ibu Riri Tri Maya Sari S.H.,M.H selaku

dosen penguji I dan II saya, Terima kasih atas setiap masukan dan saran untuk penulis.

6. Seluruh jajaran Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.
7. Mahasiswa/i Program Studi Ilmu Hukum, teristimewa teman-teman angkatan 2021, terima kasih buat kebersamaan dan persahabatan kalian dalam suka maupun duka selama berada di kampus 4 Universitas Muhammadiyah Bengkulu.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi menyempurnakan hal tersebut. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk kita semua. Dengan harapan bahwa penulisan ini InsyaAllah akan berguna bagi rekan-rekan di Program Studi Ilmu Hukum

Bengkulu Agustus 2025
Penulis

Muhammad Falahulfajri Abdullah
NPM. 2174201116

DAFTAR ISI

COVER	ii
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Penelitian Terdahulu.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Kepastian Hukum	11
B. Lelang.....	15
C. Hak Tanggungan	22
D. Perbuatan Melawan Hukum	27
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Jenis Penelitian.....	41
B. Subjek dan Objek Penelitian	41
C. Jenis Data	41
D. Metode Pengumpulan Data	42

E. Teknik Analisis Data	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
A. Kepastian Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Yang Masih Dikuasai Oleh Debitur Secara Melawan Hukum	44
B. Upaya Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Yang Masih Dikuasai Oleh Debitur Secara Melawan Hukum	57
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kredit macet adalah kondisi di mana seorang debitur tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran kredit pada tanggal yang telah ditentukan. Masalah kredit ini muncul ketika debitur gagal melunasi pinjaman sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur (lembaga keuangan (bank)). Apabila usaha debitur mengalami kendala atau bahkan terhenti, sehingga debitur tidak dapat lagi memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo kepada Bank, maka Bank berhak untuk melaksanakan pelaksanaan terhadap jaminan atau agunan yang telah diserahkan oleh debitur atau perjanjian kepada pihak Bank. Jaminan yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah jaminan berupa tanah dan bangunan yang terikat dengan Hak Tanggungan.¹

Hak tanggungan, sebagai salah satu bentuk agunan tanah, memegang peranan yang sangat penting dalam sistem perkreditan di Indonesia. Kehadiran hak tanggungan memberikan jaminan kepada kreditur bahwa utang yang diberikan akan terlindungi dengan sebuah sebidang tanah serta aset yang mungkin disita. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda Terkait (UUHT) menjadi langkah penting dalam modernisasi hukum agunan di Indonesia. UUHT hadir sebagai respons

¹ Maeda, N. A., & Hamzani, A. I. (2023). *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. Penerbit NEM.

terhadap kebutuhan akan sistem penjaminan yang lebih kuat, transparan, dan mampu memberikan perlindungan yang seimbang bagi kedua belah pihak, yakni kreditur dan debitur. Sebelumnya, pengaturan terkait agunan tanah tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dianggap kurang efektif dan menyebabkan adanya ketidakpastian hukum.

Objek Hak Tanggungan memiliki hubungan yang erat dengan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur terhadap kreditur. Wanprestasi yang dimaksud adalah situasi di mana debitur, dalam konteks perjanjian kredit yang disertai dengan Hak Tanggungan, tidak lagi mampu atau tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Akibatnya, barang jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan dijual kepada pihak ketiga untuk menyelesaikan kewajiban debitur kepada kreditur, biasanya melalui proses lelang. Dalam pasal 6 UUHT (Undang-undang Hak Tanggungan) menyatakan apabila debitur cidera janji maka pemenang hak tanggungan pertama berhak menjual objek lelang melalui pelelangan umum tanpa perlu melalui pengadilan.

Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122 Tahun 2023 yaitu, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Lelang di Indonesia diatur dalam Vendu Reglement Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 dan masih berlaku sampai saat ini. Proses lelang

akan menimbulkan akibat hukum, yaitu diserahkannya hak atas objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan tindakan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.²

Lelang eksekusi Hak Tanggungan memiliki hubungan hukum yang dimulai dari interaksi antara Debitur dan Kreditur. Debitur, memberikan jaminan atas pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dan proses pemberian kredit ini dilakukan melalui perjanjian kredit serta pengikatan Hak Tanggungan antara kedua belah pihak.

Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, kepastian hukum sebagai pilar utama yang melindungi hak pemenang lelang. Hal ini diwujudkan melalui landasan hukum yang jelas, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan Menteri Keuangan tentang pedoman pelaksanaan lelang. Kepastian hukum menjamin pemenang lelang berhak menerima objek lelang, serta memperoleh perlindungan hukum jika terjadi sengketa atau hambatan.

Kepastian hukum sebagai dasar fundamental sistem hukum menjamin penerapan hukum secara konsisten dan dapat diprediksi. Para sarjana hukum telah memberikan berbagai definisi yang saling melengkapi. Gustav Radbruch menekankan kepastian hukum sebagai kondisi di mana hukum menjadi peraturan yang mengikat, sehingga tercipta ketertiban. Sudikno Mertokusumo memandangnya sebagai prasyarat penegakan hukum yang melindungi dari

² Jdih.kemenkeu pmk-122-tahun-2023

kesewenang-wenangan. Fenge M. Wantu mendefinisikannya sebagai kejelasan standar yang menjadi pedoman. Sementara itu, Van Apeldoorn menyoroti jaminan bahwa hukum akan ditegakkan dan hak-hak akan ditegakkan. Secara keseluruhan, kepastian hukum mencakup kejelasan peraturan, konsistensi dalam penegakan, dan aksesibilitas terhadap peradilan, yang menawarkan panduan yang dapat diandalkan bagi individu dan entitas dalam tindakan mereka.³

Namun, kenyataan yang menunjukkan adanya kesenjangan antara teori dan praktiknya. Fenomena pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang telah dimenangkan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pemenang lelang. Hal ini disebabkan berbagai faktor, mulai dari sengekata kepemilikan, penguasaan objek oleh pihak ketiga yang tidak berhak, hingga dugaan perbuatan melawan hukum oleh pihak penyelenggara lelang terutama peneliti memilih penelitian pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bengkulu.

Untuk peristiwa yang terjadi kepada bapak Muhammad Harianto, pada tahun 2020, beliau mengikuti pelelangan dan memenangkan pelelangan dengan objek lelang adalah dua bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R.E. Martadinata, Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Selebar, Kota Bengkulu, dengan total luas 2.768 M2 dan nilai limit sebesar Rp. 3.852.669.000, Berdasarkan informasi yang didapat dari wawancara kepada

³ Siti Halilah Mhd. Fakhurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Jurnal Siyasa*

beliau sewaktu telah memenangkan pelelangan masih ada pihak ketiga yang menguasai objek tersebut dengan adanya kejadian itu hak pemenang bapak Muhammad Harianto menjadi abu-abu atau kepastian hukumnya tidak ada sehingga beliau tidak dapat menguasai objek yang telah dimenangkan dengan leluasa. Tapi peneliti tidak dapat melanjutkan wawancara secara mendalam dikarenakan adik bapak Muhammad Harianto sendiri banyak lupa dengan kejadian itu, dan bapak Muhammad Harianto sendiri sedang keluar kota pada waktu peneliti melakukan prapenelitian jadi peneliti mewawancarai keluarga yang mengetahui kejadian itu. Maka dengan itu peneliti akan melanjutkan penelitian mendalam jika sudah sewaktunya melakukan tahap penelitian.⁴

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, pemenang lelang memiliki hak yang sah untuk memperoleh objek yang telah dimenangkannya, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun, dalam praktiknya, sering kali muncul kendala akibat tindakan pihak ketiga atau bahkan debitur itu sendiri yang menolak untuk menyerahkan objek lelang. Hal ini menghalangi pemenang lelang untuk menikmati haknya secara penuh. Tindakan semacam ini dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena mengingkari hak sah pemenang lelang dan berpotensi menimbulkan kerugian, baik secara hukum maupun ekonomi.⁵

⁴ Hasil wawancara dengan Adik Bapak Muhammad Harianto, pada Minggu bulan Desember 2024 pukul 13.00 WIB

⁵ Suharto, Marjo, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dan Pemenang Lelang (Studi Putusan No. 61/PDT.G/2012/PN. Kediri Tentang Pembatalan Lelang

Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diungkapkan bahwa "setiap perbuatan yang melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian itu. " Dalam konteks ini, isu penting yang harus dianalisis adalah bagaimana kepastian hukum dapat ditegakkan agar hak pemenang lelang tidak hanya diakui secara normatif, tetapi juga dapat direalisasikan dalam praktik. Oleh karena itu, penelitian ini sangat penting untuk menggali lebih dalam mengenai peran dan efektivitas mekanisme hukum yang ada dalam melindungi hak pemenang lelang dari tindakan melawan hukum yang menghambat proses eksekusi.⁶

Dengan adanya peristiwa diatas, hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar bagaimana kepastian hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Permasalahan hukum yang terjadi dalam masyarakat yaitu pemenang lelang tidak dapat menguasai objek yang dimenangkan secara leluasa. Maka dari itu muncul ketidakpastian hukum. Dengan adanya perbedaan antara teori dan praktik secara langsung maka dari itulah yang melatar belakangi penulis dalam melakukan penelitian ini dengan judul penelitian **“Kepastian Hukum Bagi Pemennang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek yang Masih dikuasai Oleh Debitur Secara Melawan Hukum”**

Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Negeri)," *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3 (2016),

⁶ Pasal 1365 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23

B. Rumusan Masalah

Dari Uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis mengemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang atas objek lelang dua bidang tanah beserta bangunan yang masih dikuasai oleh debitur secara melawan hukum?
2. Bagaimana Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang atas objek lelang dua bidang tanah beserta bangunan yang masih dikuasai oleh debitur secara melawan hukum?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diatas, maka dapat ditetapkan beberapa tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk meneliti dan memahami bagaimana kepastian hukum pemenang lelang atas objek dua bidang tanah beserta bangunan yang masih dikuasai oleh debitur secara melawan hukum.
2. Untuk meneliti dan memahami Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang atas objek dua bidang tanah beserta bangunan yang masih dikuasai oleh debitur secara melawan hukum.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa kegunaan penelitian, Adapun kegunaan hasil penelitian secara teoritis dan praktis, yaitu :

1. Teoritis

- a. Sebagai sumber untuk memperluas pengetahuan bagi para ilmuwan dan dunia pendidikan secara umum, terutama dalam bidang lelang eksekusi hak tanggungan, penting untuk membahas situasi bagaimana kepastian hukum dan upaya hukum pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek yang dimenangkan akibat perbuatan melawan hukum oleh debitur.
- b. Menjadi tambahan referensi bagi peneliti sejenis di masa mendatang

2. Praktis

Untuk mendapatkan jawaban terhadap rumusan masalah yang diteliti, diharapkan penelitian ini dapat memberikan konstribusi masukan dan hasil yang bermanfaat.

E. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan hasil pencarian terhadap penelitian-penelitian sebelumnya, baik berasal dari perpustakaan, sebsite, dan sebagainya, penulis menemukan beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian ini yaitu :

Pertama, yaitu: Reza Prasmasta Gegana, Kalen Sanata, Sofwan Rizko Ramadoni (2024). Tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan : yang berjudul “ Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan”. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pelaksanaan eksekusi lelang terhadap hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank BRI berpedoman kepada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK 01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berisikan 4 kegiatan utama, yakni: persiapan lelang,

pelaksanaan lelang, risalah lelang, serta pembuktian dan pelaporan lelang, yang dalam hal ini telah sesuai dengan asas lelang sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan terkait eksekusi lelang.

Kedua, dari Yenti Murni, Suharizal, Beatrix Benni dengan judul “Pelindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru. Pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang dapat mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan negeri untuk meminta pengosongan objek. Pengajuan ini bisa dilakukan setelah mencoba cara persuasif. Peserta lelang harus hati-hati, terutama jika objek memiliki masalah, dan harus merencanakan langkah jika terjadi persengketaan.

Ketiga, dari Ita Sucihati, Dr. Bambang, SH. SU., Amelia Sri Kusu D.,SH. MKn., dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang”. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diatur oleh Vendu Reglement, yang merupakan dasar hukum utama lelang di Indonesia, serta oleh Buku III HIR dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK. 06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK. 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK. 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Di dalam risalah lelang, tidak terdapat perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terkait dengan penguasaan objek lelang. Namun, perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh Vendu Reglement

kepada pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dalam hal peralihan hak objek lelang. Selanjutnya, dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK. 06/2013 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK. 06/2010, ditegaskan bahwa pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dijamin oleh asas kepastian hukum, di mana peraturan teknis ini menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Terakhir, perlindungan hukum secara represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan objek lelang, di mana pelaksanaan pengosongan tersebut dapat dilakukan dengan bantuan Pengadilan Negeri.