Indonesian Research Journal on Education

e-ISSN: 2775 – 8672, p-ISSN: 2775 – 9482
Volume 5 Nomor 4 Tahun 2025
Halaman: 1135 – 1142

Web: https://irje.org/index.php/irje

RESEARCH ARTICLE

# Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang pada Objek Hak Tanggungan yang Dikuasai Pihak Ketiga

Trisno Romo Santoso[1], Miftakhul Huda[2]
Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

amazinglaw168@gmail.com[1], miftakhul.huda@narotama.ac.id[2]

**Kata Kunci**: *Lelang, Hak Tanggungan, Pihak Ketiga*

**Abstrak**

Pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang sedang dalam penguasaan pihak ketiga merupakan salah satu skenario paling kompleks dalam hukum jaminan di Indonesia. Meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan hak istimewa kepada kreditur untuk melakukan parate eksekusi, keberadaan pihak ketiga ini dapat menimbulkan berbagai tantangan prosedural dan hukum yang signifikan, seringkali berujung pada sengketa dan penundaan proses lelang. Penelitian ini menganalisis tinjauan yuridis pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan yang dikusai pihak ketiga. Dengan pendekatan yuridis normatif, ditemukan bahwa pemerintah dan lembaga terkait mempertimbangkan penyempurnaan regulasi yang ada. Regulasi saat ini, meskipun komprehensif dalam aspek umum lelang, masih kurang spesifik dalam menangani berbagai skenario penguasaan pihak ketiga.

***Key Word***: *Auction, Mortgage, Third Party*

***Abstract***

*The implementation of auctions for objects of Mortgage Rights that are under the control of third parties is one of the most complex scenarios in collateral law in Indonesia. Although Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT) grants creditors the privilege to carry out parate execution, the presence of these third parties can give rise to various significant procedural and legal challenges, often resulting in disputes and delays in the auction process. This study analyzes the legal review of the implementation of auctions for objects of mortgage rights controlled by third parties. With a normative legal approach, it was found that the government and related institutions are considering improving existing regulations. Current regulations, although comprehensive in general aspects of auctions, are still less specific in dealing with various scenarios of third-party control.*

Copyright © 2025 Trisno Romo Santoso, Miftakhul Huda
*This work is licensed under an* ***Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-SA 4.0)***

## PENDAHULUAN

Pelaksanaan lelang sebagai salah satu bentuk eksekusi jaminan merupakan instrumen hukum yang vital dalam sistem perbankan dan pembiayaan di Indonesia. Ketika seorang debitur cidera janji (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya, Hak Tanggungan yang dibebankan pada asetnya menjadi harapan terakhir bagi kreditur untuk mendapatkan kembali pinjamannya. Proses lelang ini, yang diatur secara ketat oleh undang-undang, bertujuan untuk memastikan kepastian hukum dan efisiensi dalam penyelesaian sengketa utang piutang.

Kompleksitas muncul ketika objek Hak Tanggungan yang akan dilelang ternyata sedang dikuasai oleh pihak ketiga. Pihak ketiga ini bisa beragam, mulai dari penyewa yang memiliki perjanjian sewa-menyewa, pihak yang mengklaim hak atas objek tersebut berdasarkan transaksi lain, hingga pihak yang secara fisik menduduki tanpa dasar hukum yang jelas. Situasi ini menciptakan ketegangan antara hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan dan potensi hak atau kepentingan pihak ketiga yang menguasai objek (Habib, 2000).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) secara tegas memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum jika debitur wanprestasi. Ini adalah mekanisme parate eksekusi, yang memungkinkan eksekusi dilakukan tanpa perlu melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, asalkan persyaratan formal terpenuhi. Kewenangan ini menunjukkan kuatnya posisi kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan adalah salah satu mekanisme krusial dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, berfungsi sebagai sarana utama bagi kreditur untuk memulihkan piutangnya ketika debitur wanprestasi. Hak Tanggungan sendiri merupakan hak jaminan yang dibebankan pada tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur (pemegang Hak Tanggungan) untuk didahulukan pelunasannya dibandingkan kreditur lain. Proses lelang ini tidak hanya memastikan kepastian hukum bagi kreditur, tetapi juga berperan penting dalam menjaga stabilitas

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

sistem perbankan dan pembiayaan, karena memberikan kepastian bahwa jaminan yang diberikan dapat dieksekusi secara efektif (Utami, 2017).

Dasar hukum utama pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan terletak pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan pelaksanaannya, termasuk berbagai Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur tata cara lelang. UU Hak Tanggungan secara eksplisit memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Kewenangan ini, yang dikenal sebagai parate eksekusi, memungkinkan kreditur melakukan eksekusi tanpa perlu menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, asalkan prosedur dan persyaratan yang ditetapkan undang-undang telah terpenuhi. Ini mencerminkan tujuan efisiensi dan kecepatan dalam penyelesaian sengketa utang-piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang tidak selalu berjalan mulus. Berbagai tantangan dapat muncul, mulai dari sengketa internal antara debitur dan kreditur, hingga permasalahan yang lebih kompleks seperti keberadaan pihak ketiga yang menguasai objek Hak Tanggungan. Isu penguasaan oleh pihak ketiga ini seringkali menjadi penghambat signifikan, memicu perlawanan, gugatan hukum, dan pada akhirnya memperlambat atau bahkan menggagalkan proses lelang. Oleh karena itu, tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan menjadi sangat penting untuk memahami secara komprehensif bagaimana hukum mengatur dan memitigasi risiko-risiko tersebut demi tercapainya tujuan lelang secara efektif dan adil.

Kompleksitas dalam pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan seringkali meningkat drastis ketika objek tersebut dikuasai oleh pihak ketiga. Fenomena ini, di mana barang jaminan tidak lagi berada dalam penguasaan fisik debitur melainkan dipegang oleh entitas lain yang tidak secara langsung terlibat dalam perjanjian kredit, menciptakan lapisan permasalahan hukum yang perlu diurai. Pihak ketiga ini bisa berupa penyewa yang sah dengan kontrak yang masih berlaku, pihak yang mengklaim hak milik atas objek tersebut berdasarkan transaksi lain yang mungkin tidak tercatat atau belum sempurna, atau bahkan pihak yang secara ilegal menduduki properti tersebut tanpa dasar hukum yang jelas. Keberadaan penguasaan oleh pihak ketiga ini secara langsung mempengaruhi proses eksekusi lelang, dari tahap persiapan hingga penyerahan objek kepada pemenang lelang, sehingga memerlukan tinjauan yuridis yang cermat.

Keberadaan pihak ketiga yang menguasai objek lelang seringkali menjadi hambatan signifikan. Mereka mungkin merasa hak-haknya terancam dan berupaya melakukan perlawanan, baik melalui jalur hukum (misalnya, mengajukan gugatan perlawanan atau derden verzet) maupun tindakan non-hukum. Perlawanan semacam ini dapat memperlambat, bahkan menggagalkan, proses lelang yang seharusnya berjalan cepat dan efisien (Arba & Diman, 2020).

Situasi penguasaan oleh pihak ketiga menghadirkan dilema hukum yang signifikan. Di satu sisi, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak yang kuat untuk mengeksekusi jaminan guna melunasi piutangnya, sebagaimana dijamin oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Di sisi lain, pihak ketiga yang menguasai objek juga mungkin memiliki klaim atau hak yang sah berdasarkan perundang-undangan lain, seperti hak sewa-menyewa atau klaim kepemilikan yang sah. Konflik kepentingan ini dapat memicu berbagai bentuk perlawanan, mulai dari gugatan hukum untuk membatalkan lelang (derden verzet) hingga tindakan fisik yang menghambat pengosongan objek setelah lelang. Oleh karena itu, memahami kedudukan hukum pihak ketiga, serta bagaimana hak-hak mereka berinteraksi dengan hak eksekutorial kreditur, menjadi krusial untuk memastikan pelaksanaan lelang yang efektif, adil, dan sesuai dengan koridor hukum yang berlaku.

Peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) terkait lelang, telah mengatur secara detail prosedur pelaksanaan lelang. Namun, peraturan ini lebih banyak fokus pada aspek teknis lelang itu sendiri dan kurang secara spesifik menguraikan langkah-langkah yang harus diambil ketika objek lelang dikuasai oleh pihak ketiga. Hal ini seringkali menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak, termasuk Pejabat Lelang dan kreditur.

Hukum juga melindungi hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik. Jika pihak ketiga memiliki dasar hukum yang sah atas penguasaannya, seperti perjanjian sewa-menyewa yang sah dan masih berlaku sebelum Hak Tanggungan dibebankan, maka hak-hak mereka tidak boleh serta-merta diabaikan. Ini menimbulkan dilema tentang bagaimana menyeimbangkan kepentingan kreditur dengan perlindungan hak pihak ketiga. Peninjauan yuridis terhadap pelaksanaan lelang pada objek Hak Tanggungan yang dikuasai pihak ketiga menjadi sangat relevan dan mendesak. Studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi bagaimana peraturan perundang-undangan yang ada dapat diterapkan, atau apakah terdapat kekosongan hukum yang perlu diisi, untuk menghadapi situasi kompleks ini (Heru, 2017).

Tinjauan ini juga akan melihat putusan-putusan pengadilan, khususnya di tingkat Mahkamah Agung, telah memberikan tafsir dan panduan dalam menghadapi perlawanan dari pihak ketiga. Praktik di lapangan

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

menunjukkan bahwa sengketa terkait penguasaan pihak ketiga seringkali berakhir di pengadilan, sehingga yurisprudensi menjadi sumber hukum penting untuk dipahami.

Menganalisis pelaksanaan lelang dalam konteks ini sangat penting untuk memastikan bahwa tujuan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang dapat tercapai secara efektif, tanpa mengabaikan prinsip keadilan dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pemahaman yang komprehensif tentang aspek yuridis ini akan membantu para praktisi hukum, kreditur, debitur, dan pihak ketiga dalam menghadapi tantangan yang muncul dalam proses lelang objek Hak Tanggungan. Tinjauan yuridis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam menciptakan kepastian hukum yang lebih besar dan meminimalkan potensi sengketa dalam pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh pihak ketiga, demi terwujudnya penegakan hukum yang adil dan efisien di Indonesia.

## METODE

Metode penelitian yang akan digunakan yakni: apakah menggunakan metode penelitian hukum normatif, penelitian hukum empiris, atau penelitian hukum normatif-empiris yang sesuai dengan penelitian yang akan dilakukan. Untuk masing-masing jenis metode penelitian akan diuraikan pada bab-bab selanjutnya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual**.** Pendekatan perundang-undangan ini digunakan untuk menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga**.** Sedangkan, pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum yang mendasari hak tanggungan. Melalui pendekatan ini, peneliti mengkaji teori-teori hukum seperti teori pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga**.**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga. Bahan hukum primer ini menjadi dasar untuk memahami ketentuan hukum yang berlaku. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum sekunder terdiri dari literatur, buku teks, jurnal, hasil penelitian terdahulu, dan artikel ilmiah yang membahas tentang pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga. Bahan sekunder ini digunakan untuk memperdalam pemahaman teori dan konsep hukum yang relevan. Sedangkan, bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks yang membantu peneliti menemukan bahan hukum primer dan sekunder. Ini digunakan sebagai referensi untuk mendapatkan definisi atau penjelasan tambahan terkait istilah hukum.

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier akan dianalisis secara mendalam untuk memahami dan menginterpretasi aturan hukum yang berlaku. Peneliti akan menginterpretasikan makna dari peraturan-peraturan dan konsep-konsep hukum dalam konteks pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga. Dalam analisis kualitatif ini, peneliti akan melakukan penafsiran hukum (interpretasi) terhadap undang-undang dan regulasi yang berlaku, serta mempertimbangkan pendapat-pendapat ahli hukum yang mendukung atau memberikan kritik terhadap kedudukan perusahaan asuransi sebagai pemegang hak subrogasi atas jaminan hutang terhadap objek yang disita oleh negara. Penelitian ini mungkin akan melibatkan analisis terhadap berbagai jenis interpretasi hukum, seperti interpretasi gramatikal, sistematis, dan teleologis. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yang berarti penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mendeskripsikan peraturan hukum terkait, tetapi juga menganalisis implikasi hukum dan kemungkinan permasalahan yang muncul dari pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga. Pendekatan deskriptif-analitis ini penting untuk memberikan pemahaman yang menyeluruh tentang topik yang diteliti.

Teknik pengumpulan data yang utama adalah studi kepustakaan, di mana peneliti mengumpulkan dan mempelajari dokumen-dokumen hukum yang relevan, seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan. Studi kepustakaan ini merupakan teknik utama dalam penelitian hukum normatif. Secara keseluruhan, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berfokus pada penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Metode ini melibatkan pengumpulan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Melalui analisis ini, peneliti akan mencoba untuk menggali makna hukum, memahami peraturan yang berlaku, serta memberikan pandangan kritis mengenai pelaksanaan lelang pada objek hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga. Lauran hasil penelitian berupa artikel ilmiah yang dipublikasikan pada jurnal nasional terakreditasi sinta 5 dan seminar atau webinar hasil penelitian.

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

## HASIL DAN PEMBHASAN

### Perlindungan Hukum Terkait Pemilik Objek Lelang Yang Dikuasai Pihak Ketiga

Perlindungan hukum bagi pemilik objek lelang yang dikuasai pihak ketiga merupakan aspek krusial dalam keadilan pelaksanaan eksekusi jaminan. Meskipun tujuan utama lelang adalah pemenuhan hak kreditur, sistem hukum Indonesia juga berupaya menyeimbangkan hak-hak pemilik sah objek, terutama jika objek tersebut secara fisik berada di tangan pihak ketiga. Prinsip dasarnya adalah bahwa pemilik objek, meskipun propertinya dilelang, tetap memiliki hak-hak yang tidak dapat diabaikan semata-mata karena adanya sengketa utang (Arifin, 2022).

Salah satu bentuk perlindungan utama adalah hak pemilik untuk memastikan bahwa proses lelang dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pelaksanaan Lelang mengatur secara ketat tahapan lelang, mulai dari pengumuman, penilaian, hingga penetapan pemenang. Jika ada penyimpangan prosedur, pemilik objek berhak untuk mengajukan keberatan atau bahkan gugatan pembatalan lelang. Ini merupakan mekanisme kontrol untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dan memastikan transparansi (Astuti, 2020).

Pemilik objek juga dilindungi oleh asas publisitas lelang. Pengumuman lelang yang wajib dilakukan secara luas (misalnya melalui surat kabar atau media resmi) memberikan kesempatan bagi pemilik untuk mengetahui jadwal dan syarat lelang objeknya. Dengan informasi ini, pemilik dapat mempersiapkan diri, misalnya dengan melunasi utang atau mencari pembeli lain jika memungkinkan, untuk menghindari proses lelang. Publisitas ini juga mendorong persaingan yang sehat, sehingga objek diharapkan terjual dengan harga yang optimal.

Pentingnya harga limit atau harga dasar dalam lelang juga merupakan bentuk perlindungan. Meskipun bukan harga pasti jual, penentuan harga limit yang wajar oleh kreditur atau penilai independen bertujuan untuk mencegah objek lelang terjual terlalu murah, yang dapat merugikan pemilik. Pemilik memiliki hak untuk mengetahui dasar penetapan harga limit ini dan, dalam beberapa kasus, dapat mengajukan keberatan jika harga tersebut dinilai tidak realistis atau terlalu rendah.

Apabila objek lelang terjual melebihi jumlah utang pokok dan biaya-biaya lelang, pemilik objek berhak atas sisa hasil lelang (supersede). Ini adalah hak fundamental yang memastikan bahwa pemilik tidak kehilangan lebih dari yang seharusnya. Sisa hasil lelang harus dikembalikan kepada pemilik objek, dan jika tidak dilakukan, pemilik berhak menuntut pengembalian tersebut. Ini menunjukkan bahwa lelang bukan bertujuan untuk merampas aset, melainkan hanya untuk melunasi kewajiban.

Dalam kasus di mana objek lelang dikuasai pihak ketiga, perlindungan hukum bagi pemilik objek menjadi lebih kompleks. Jika pemilik dapat membuktikan bahwa penguasaan oleh pihak ketiga tersebut adalah tidak sah atau tidak relevan dengan Hak Tanggungan (misalnya, adanya persekongkolan antara debitur dan pihak ketiga), pemilik dapat mengambil langkah hukum tersendiri untuk mengklaim kembali penguasaan objek atau mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga tersebut.

Selain itu, jika terjadi perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang menghambat lelang, pemilik objek juga dapat memantau proses perlawanan ini. Meskipun perlawanan ini diajukan oleh pihak ketiga, hasilnya dapat secara langsung memengaruhi nasib objek lelang. Pemilik mungkin perlu berkoordinasi dengan kreditur atau Pejabat Lelang untuk memastikan bahwa perlawanan tersebut ditangani sesuai hukum dan tidak merugikan kepentingan pemilik secara tidak sah.

Dalam beberapa situasi, pemilik objek juga dapat berupaya untuk menunda atau menghentikan proses lelang melalui upaya hukum, misalnya dengan mengajukan gugatan perdata terkait wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur atau pihak lain yang terlibat. Upaya ini harus didasari oleh bukti-bukti yang kuat dan alasan hukum yang valid, dan biasanya memerlukan penetapan atau putusan pengadilan.

Perlindungan hukum ini juga mencakup hak pemilik objek untuk mendapatkan salinan Risalah Lelang. Dokumen resmi ini memuat kronologi dan hasil lelang secara detail. Dengan Risalah Lelang, pemilik dapat memverifikasi bahwa lelang telah dilaksanakan dengan benar dan sesuai prosedur. Risalah lelang juga menjadi dasar hukum bagi pemilik untuk menuntut hak-haknya pasca-lelang, termasuk sisa hasil lelang.

Secara keseluruhan, meskipun objek milik mereka menjadi subjek eksekusi lelang, pemilik objek Hak Tanggungan tetap memiliki serangkaian perlindungan hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa proses lelang berjalan adil, transparan, dan tidak merugikan mereka secara tidak proporsional. Perlindungan ini menjadi semakin penting ketika objek dikuasai oleh pihak ketiga, yang dapat menimbulkan lapisan kerumitan baru dalam penegakan hak-hak pemilik (Anggraini & Yustisia, 2023).

Perlindungan hukum bagi pemilik objek lelang yang dikuasai pihak ketiga tidak secara spesifik diatur dalam satu regulasi tunggal, melainkan merupakan sintesis dari berbagai ketentuan perundang-undangan di Indonesia. Regulasi-regulasi ini secara kolektif membentuk kerangka kerja yang memastikan hak-hak pemilik tetap terjamin, meskipun propertinya sedang dalam proses eksekusi lelang dan dikuasai oleh pihak lain. Fokus

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

utamanya adalah menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur yang mengeksekusi jaminan dan hak-hak dasar pemilik objek.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) adalah landasan utama yang memberikan perlindungan tidak langsung bagi pemilik. Pasal-pasal dalam UUHT, terutama yang berkaitan dengan tata cara eksekusi Hak Tanggungan, mewajibkan pelaksanaan lelang secara terbuka dan sesuai prosedur hukum. Kepatuhan terhadap prosedur ini, seperti pengumuman lelang yang sah, memastikan bahwa pemilik memiliki kesempatan untuk mengetahui dan memantau proses penjualan objek miliknya, serta dapat mengajukan keberatan jika ada penyimpangan. Kewajiban pengembalian sisa hasil lelang kepada pemilik juga merupakan bentuk perlindungan langsung dari UUHT.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang (dan perubahannya) mengatur secara detail prosedur teknis lelang. PMK ini mewajibkan Pejabat Lelang untuk melakukan verifikasi dokumen lelang, termasuk dokumen kepemilikan. Meskipun tidak secara eksplisit membahas penguasaan pihak ketiga, regulasi ini secara tidak langsung melindungi pemilik dengan memastikan bahwa hanya objek yang secara hukum sah dapat dilelang dan bahwa prosesnya dilakukan secara transparan. Jika penguasaan pihak ketiga menimbulkan sengketa atas hak milik, proses lelang dapat ditunda hingga sengketa tersebut diselesaikan.

Hukum Acara Perdata, khususnya yang berkaitan dengan gugatan perdata dan perlawanan pihak ketiga, menjadi sangat relevan. Jika pihak ketiga yang menguasai objek lelang mengajukan perlawanan karena merasa hak-haknya dirugikan, hal ini secara tidak langsung turut melindungi pemilik. Proses perlawanan ini dapat menunda atau membatalkan lelang jika klaim pihak ketiga terbukti sah, yang pada akhirnya memberi kesempatan kepada pemilik objek untuk menyelesaikan masalah penguasaan atau bahkan mencari solusi lain untuk melunasi utangnya dan mencegah penjualan objek (Wulandari, 2021).

Perlindungan bagi pemilik objek lelang yang dikuasai pihak ketiga berpusat pada prinsip kepastian hukum dan keadilan. Regulasi yang ada menegaskan bahwa eksekusi lelang harus dilakukan sesuai dengan koridor hukum yang berlaku, tanpa melanggar hak-hak dasar pemilik atau pihak ketiga yang beritikad baik. Kepatuhan terhadap prosedur lelang, hak untuk mengajukan keberatan atau perlawanan, serta hak atas sisa hasil lelang adalah mekanisme kunci yang disediakan oleh regulasi untuk melindungi kepentingan pemilik objek dalam situasi yang kompleks ini.

**Pelaksaan Lelang Pada Objek Hak Tanggungan Yang Dikuasai Pihak Ketiga**

Pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang sedang dalam penguasaan pihak ketiga merupakan salah satu skenario paling kompleks dalam hukum jaminan di Indonesia. Meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan hak istimewa kepada kreditur untuk melakukan parate eksekusi, keberadaan pihak ketiga ini dapat menimbulkan berbagai tantangan prosedural dan hukum yang signifikan, seringkali berujung pada sengketa dan penundaan proses lelang.

Secara ideal, proses lelang Hak Tanggungan harus berjalan efisien dan cepat setelah debitur dinyatakan wanprestasi. Kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang kemudian akan menunjuk Pejabat Lelang. Setelah verifikasi dokumen dan penetapan harga limit, pengumuman lelang akan dilakukan secara luas, dan lelang akan dilaksanakan pada waktu yang ditentukan. Namun, idealisme ini seringkali terbentur oleh realitas di lapangan ketika objek tidak berada dalam penguasaan debitur.

Ketika objek Hak Tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga, langkah pertama yang krusial adalah identifikasi status penguasaan pihak ketiga tersebut. Apakah pihak ketiga menguasai objek berdasarkan perjanjian sewa-menyewa yang sah dan terdaftar sebelum pembebanan Hak Tanggungan? Atau apakah penguasaan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas, seperti pendudukan ilegal atau klaim kepemilikan yang belum terbukti? Status ini akan sangat menentukan langkah-langkah selanjutnya yang harus diambil oleh kreditur dan Pejabat Lelang (Setiawan, 2021).

Jika penguasaan pihak ketiga didasarkan pada perjanjian sewa-menyewa yang sah dan terdaftar sebelum Hak Tanggungan dibebankan, maka pembeli lelang harus menghormati hak sewa tersebut hingga masa sewanya berakhir. Meskipun objek dapat dilelang dan beralih kepemilikan, pembeli lelang akan menerima objek dengan "beban" hak sewa. Dalam situasi ini, proses lelang tetap dapat berjalan, namun potensi harga jual mungkin sedikit terpengaruh karena adanya hak pihak ketiga yang melekat pada objek.

Namun, jika penguasaan pihak ketiga tidak didasarkan pada hak yang sah atau merupakan pendudukan ilegal, maka proses lelang tetap dapat dilanjutkan. Setelah lelang selesai dan objek terjual, pemenang lelang akan memiliki hak untuk meminta pengosongan objek. Pengosongan ini biasanya memerlukan bantuan pengadilan dan/atau aparat kepolisian, terutama jika pihak ketiga menolak untuk meninggalkan objek secara sukarela. Proses pengosongan ini seringkali memakan waktu dan biaya tambahan bagi pemenang lelang.

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

Tantangan terbesar muncul ketika pihak ketiga yang menguasai objek lelang mengajukan perlawanan (*derden verzet*) terhadap eksekusi lelang. Perlawanan ini diajukan ke pengadilan dengan dalih bahwa pihak ketiga memiliki hak yang lebih kuat atas objek tersebut, atau bahwa eksekusi lelang merugikan hak-hak mereka secara tidak sah. Jika perlawanan diterima oleh pengadilan, lelang dapat ditunda atau bahkan dibatalkan, yang tentunya akan memperlambat dan mempersulit proses pemulihan piutang kreditur (Widya, 2020)

Dalam menghadapi perlawanan pihak ketiga, kreditur dan Pejabat Lelang harus siap dengan bukti-bukti kuat yang menunjukkan legitimasi pelaksanaan lelang dan keabsahan Hak Tanggungan. Mereka harus dapat membuktikan bahwa proses lelang telah sesuai prosedur dan bahwa klaim pihak ketiga tidak memiliki dasar hukum yang kuat atau telah gugur. Peran pengadilan menjadi sangat sentral dalam menyelesaikan sengketa antara kreditur, debitur, dan pihak ketiga.

Aspek penting lainnya adalah perlindungan bagi pemenang lelang. Pembeli lelang yang beritikad baik harus mendapatkan kepastian hukum atas objek yang dibelinya. Oleh karena itu, setelah lelang selesai dan semua persyaratan terpenuhi, Pejabat Lelang akan menerbitkan Risalah Lelang yang memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik. Dokumen ini menjadi dasar bagi pemenang lelang untuk melakukan balik nama kepemilikan di Kantor Pertanahan, terlepas dari keberadaan pihak ketiga yang menguasai objek sebelumnya.

Adanya pihak ketiga yang menguasai objek lelang seringkali membuat calon pembeli menjadi ragu atau enggan berpartisipasi dalam lelang. Hal ini dapat memengaruhi harga jual objek, yang mungkin tidak mencapai nilai pasar yang optimal karena risiko dan potensi kesulitan dalam pengosongan objek di kemudian hari. Kreditur dan Pejabat Lelang perlu mempertimbangkan strategi untuk menarik pembeli meskipun ada tantangan penguasaan pihak ketiga.

Pelaksanaan lelang pada objek Hak Tanggungan yang dikuasai pihak ketiga memerlukan pemahaman mendalam tentang regulasi lelang, hukum kebendaan, dan hukum acara perdata. Kemampuan untuk mengidentifikasi jenis penguasaan pihak ketiga, mengantisipasi potensi perlawanan, dan menyiapkan langkah-langkah hukum yang tepat adalah kunci keberhasilan dalam situasi yang menantang ini, demi tercapainya tujuan lelang secara efektif dan sesuai koridor hukum (Basuki and I. Nyoman, 2021).

Pelaksanaan lelang pada objek Hak Tanggungan yang dikuasai pihak ketiga diatur oleh kerangka hukum yang kompleks, menggabungkan beberapa regulasi utama untuk memastikan proses yang sah dan adil. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi pondasi utamanya, secara tegas memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum jika debitur wanprestasi. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan tidak secara spesifik membahas penguasaan pihak ketiga, ia menekankan prinsip parate eksekusi dan publisitas lelang, yang berarti lelang dapat berjalan tanpa putusan pengadilan dan harus diumumkan secara luas, termasuk kepada pihak yang mungkin terdampak.

Sebagai peraturan pelaksana, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang (dan perubahannya) menjadi panduan operasional bagi Pejabat Lelang dan pihak-pihak terkait. PMK ini mengatur secara rinci tata cara permohonan, persiapan, pelaksanaan, hingga penetapan hasil lelang. Dalam konteks objek yang dikuasai pihak ketiga, PMK ini mendorong transparansi melalui persyaratan pengumuman lelang, yang secara tidak langsung memberikan informasi kepada pihak ketiga yang menguasai objek. Namun, PMK ini lebih fokus pada aspek teknis lelang itu sendiri dan tidak secara eksplisit menguraikan prosedur khusus untuk mengatasi penolakan pengosongan oleh pihak ketiga.

Jika pihak ketiga yang menguasai objek lelang menolak untuk mengosongkan, maka Hukum Acara Perdata menjadi relevan, khususnya ketentuan mengenai eksekusi riil dan perlawanan pihak ketiga (derden verzet). Meskipun lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, pengosongan fisik objek dari penguasaan pihak ketiga harus tetap melalui prosedur permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Selain itu, pihak ketiga yang merasa hak-haknya dirugikan juga dilindungi oleh hak untuk mengajukan perlawanan (*derden verzet*) ke pengadilan, yang dapat menunda atau bahkan membatalkan lelang jika klaim mereka terbukti sah berdasarkan bukti dan dasar hukum yang kuat.

Eksekusi terhadap pihak ketiga yang menguasai objek lelang Hak Tanggungan merujuk pada tindakan pengosongan atau penguasaan kembali objek secara fisik oleh pemenang lelang. Proses ini menjadi krusial setelah lelang dinyatakan sah dan pembeli telah melunasi kewajibannya, namun objek lelang masih diduduki oleh pihak ketiga, baik itu debitur yang wanprestasi, anggota keluarganya, penyewa yang masa sewanya sudah berakhir, atau bahkan pihak lain yang tidak memiliki dasar hukum yang sah untuk menguasai properti tersebut. Tanpa langkah eksekusi ini, hak kepemilikan pemenang lelang akan tetap terbatas pada ranah yuridis tanpa penguasaan fisik yang nyata (Kultsum, 2020).

Pelaksanaan eksekusi pengosongan ini tidak dapat dilakukan secara semena-mena. Meskipun pemenang lelang telah menjadi pemilik sah berdasarkan Risalah Lelang yang memiliki kekuatan hukum eksekutorial, prosedur pengosongan harus melalui jalur hukum yang ditetapkan. Pemenang lelang atau kreditur (jika masih

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

memiliki kepentingan) harus mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang atas lokasi objek. Permohonan ini didasarkan pada Risalah Lelang, yang berfungsi sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Setelah permohonan eksekusi dikabulkan, Ketua Pengadilan Negeri akan menerbitkan penetapan eksekusi pengosongan. Proses fisik pengosongan akan dilaksanakan oleh Panitera Pengadilan Negeri, didampingi oleh juru sita, dan seringkali memerlukan bantuan pengamanan dari aparat kepolisian atau Tentara Nasional Indonesia (TNI) untuk mencegah gangguan atau perlawanan. Penting untuk dicatat bahwa eksekusi ini harus dilakukan dengan memperhatikan hak asasi manusia dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, memastikan bahwa proses pengosongan berjalan tertib dan sah, sehingga pemenang lelang dapat sepenuhnya menikmati hak miliknya (Kusumawardani, 2024).

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil yang telah diperoleh dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik objek lelang yang dikuasai pihak ketiga merupakan aspek vital yang menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam proses eksekusi Hak Tanggungan. Meskipun tujuan utama lelang adalah pemulihan piutang kreditur, kerangka regulasi di Indonesia yang mencakup Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan tentang Pelaksanaan Lelang, dan Hukum Acara Perdata secara kolektif berupaya menjaga keseimbangan hak. Pemilik objek dilindungi melalui kewajiban prosedur lelang yang transparan dan akuntabel, hak untuk mengetahui informasi lelang, serta hak atas sisa hasil penjualan jika ada surplus. Ini memastikan bahwa meskipun properti dilelang, pemilik tidak dirugikan secara tidak proporsional. Keberadaan pihak ketiga yang menguasai objek lelang justru dapat menjadi katalisator bagi perlindungan pemilik. Hak pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan (*derden verzet*) di pengadilan, jika mereka merasa hak-haknya dirugikan, secara tidak langsung dapat menunda atau bahkan membatalkan lelang. Penundaan ini memberikan peluang bagi pemilik untuk mencari solusi alternatif atau menyelesaikan masalah penguasaan. Berbagai mekanisme untuk melindungi hak-hak pemilik objek lelang, memastikan bahwa eksekusi berjalan sesuai koridor hukum dan menjunjung tinggi prinsip keadilan bagi semua pihak yang berkepentingan.

Pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang dikuasai pihak ketiga menghadirkan kompleksitas unik yang memerlukan penanganan cermat sesuai kerangka hukum di Indonesia. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan dasar kuat bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan, keberadaan pihak ketiga menuntut proses yang tidak hanya efisien tetapi juga adil. Pejabat Lelang dan kreditur harus secara teliti mengidentifikasi status penguasaan pihak ketiga berdasarkan hak sewa yang sah, klaim kepemilikan, atau pendudukan tanpa dasar hukum karena status ini akan menentukan strategi eksekusi dan potensi sengketa yang mungkin timbul, termasuk kemungkinan perlawanan pihak ketiga. Keberhasilan pelaksanaan lelang dalam situasi ini sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur hukum dan kesiapan menghadapi tantangan litigasi. Jika pihak ketiga menolak untuk mengosongkan objek, langkah eksekusi pengosongan melalui penetapan pengadilan menjadi keharusan. Meskipun proses ini dapat memakan waktu dan sumber daya tambahan, kepastian hukum bagi pemenang lelang atas kepemilikan objek yang bebas dari penguasaan pihak ketiga yang tidak sah harus tetap dijamin. Ini menyoroti pentingnya sinergi antara regulasi lelang, hukum kebendaan, dan hukum acara perdata untuk mencapai penegakan hukum yang efektif dan berkeadilan.

## DAFTAR REFERENSI

Anggraini, D. A., & Yustisia, V. (2023). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan. Jurnal Hukum Prioris, 12(1), 1-15.

Arifin, Z. (2022). Hak dan Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Hak Tanggungan yang Dikuasai Debitur atau Pihak Ketiga. Jurnal Yuridis, 9(2), 187-200

Astuti, R. W. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Eksekusi Hak Tanggungan. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 50(2), 277-290.

D. Basuki, Rahmad, and I. Nyoman Gede Remaja. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Singaraja." Kertha Widya. Volume 8 (2): 32-60.

Habib Adjie, Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2000, 18

H.M Arba dan Diman Ade Mulada, Hukum Hak Tanggungan: Hak tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berada Di Atasnya, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, 19

Heru Sugiyono, Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemilik jaminan ketika tidak dilaksanakannya prinsip kehati -hatian oleh bank dalam perjanjian kredit dengan memakai jaminan, Jurnal Yuridis, Vol. 4 No. 1, Juni 2017, Jakarta, 101-105.

e-ISSN: 2775 – 8672
p-ISSN: 2775 – 9482

Kultsum, Husna Hanifah, Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Di Federal International Finance (Fif) Group Kabupaten Ngawi. Diss. UPN" Veteran" Jawa Timur, 2020.

Kusumawardani, D. (2024). Problematika Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan Pasca Putusan Derden Verzet. Jurnal Konstitusi, 21(1), 89-105.

Setiawan, H. (2021). Tinjauan Yuridis Atas Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dikuasai Pihak Ketiga Tanpa Hak. Jurnal Pembaharuan Hukum, 8(3), 289-302.

Utami, Luluk Tri, Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi Di Kantor Kekayaan Dan Lelang Di Surakarta, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi, Surakarta, 2017, 22.

Widya, L. K. (2020). Implikasi Yuridis Penguasaan Pihak Ketiga Terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Proses Lelang. Jurnal Ilmu Hukum Jatiswara, 35(1), 22-35.

Wulandari, R. (2021). Hambatan dan Solusi dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dikuasai Pihak Ketiga. Jurnal Yudisial, 14(3), 321-335.