

Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur Dikaji Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 Tentang Lelang

Legal Protection for Auction Winners Whose Goods Are Still Owned by The Debtor Is Reviewed According to Law No. 4 of 2004 Concerning Auctions

**Fikri Ahmad Anwari
Alexander Triestanto
Ummi Maskanah**

Lembaga dan alamat : Sekolah Pascasarjana Universitas
Pasundan Jl. Sumatera No.41, Babakan Ciamis, Kec. Sumur
Bandung, Kota Bandung
E-mail : fikmad08@gmail.com
Korespondensi : Ummi Maskanah
e-mail : ummi.maskanah@unpas.ac.id

**Jurnal
Ilmiah
Living Law,
Vol. 17,
No.1, 2025,
hlm. 35-47**

Abstract : *This research discusses the legal protection for auction winners whose items are still held by the debtor, analyzed based on Law Number 4 of 2004 on Auctions. An auction is one of the ways to enforce the rights of creditors against debtors who are unable to fulfill their obligations. In this study, the author examines the provisions in Law Number 4 of 2004 as well as the applicable legal practices to provide an overview of the legal steps that auction winners can take to obtain the items they have won. The research findings indicate that although the auction winner has the right to the items once the auction process is complete, there is a legal protection mechanism that must be followed to obtain those items, including through the execution of goods by the auction official. This study also highlights the importance of legal protection for auction winners so that their ownership rights over the auctioned items can be effectively protected in accordance with the applicable procedures.*

Keywords : *Auction Items, Auction Winner, Debtor, Law Number 4 of 2004, Legal Protection*

Abstrak : Penelitian ini membahas tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang barangnya masih dimiliki oleh debitur, yang dikaji berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang. Lelang merupakan salah satu cara untuk mengeksekusi hak-hak kreditor terhadap debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya. Dalam kajian ini, penulis menelaah ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 serta praktik hukum yang berlaku, untuk memberikan gambaran mengenai langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang lelang untuk memperoleh barang yang telah dimenangkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun pemenang lelang memiliki hak atas barang tersebut setelah proses lelang selesai, terdapat mekanisme perlindungan hukum yang harus dilalui untuk mendapatkan barang tersebut, termasuk melalui tindakan eksekusi barang oleh pejabat lelang. Penelitian ini juga menyoroti pentingnya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang agar hak kepemilikannya atas barang yang dilelang dapat terlindungi secara efektif dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Kata Kunci : *Barang lelang, Pemenang lelang, Debitur, UU No. 4 Tahun 2024, Perlindungan Hukum.*

PENDAHULUAN

Lelang merupakan salah satu mekanisme yang diatur dalam hukum Indonesia untuk menjual barang atau benda dengan cara pelelangan kepada pihak yang memberikan tawaran tertinggi. Lelang digunakan sebagai sarana untuk menyelesaikan sengketa atau menagih utang, baik oleh negara, instansi pemerintah, maupun pihak swasta. Dalam hal ini, lelang tidak hanya menyentuh aspek ekonomi tetapi juga aspek hukum yang mempengaruhi berbagai pihak yang terlibat. Salah satu permasalahan yang sering muncul dalam proses lelang adalah terkait dengan status kepemilikan barang yang dilelang, terutama apabila barang tersebut masih dikuasai atau dimiliki oleh debitur yang berutang. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang, terdapat ketentuan yang mengatur mengenai bagaimana barang yang dilelang dapat beralih kepemilikan kepada pemenang lelang, meskipun barang tersebut masih berada di tangan debitur. Oleh karena itu, penting untuk memahami sejauh mana perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam situasi di mana barang yang telah dibeli dalam lelang masih dimiliki oleh debitur.¹

Undang-undang tentang lelang, terdapat ketentuan yang menjamin proses lelang berjalan sesuai prosedur, dan barang yang sudah dilelang dapat berpindah kepemilikan kepada pemenang lelang. Namun, masalah sering kali muncul ketika barang yang dilelang masih berada di tangan debitur, baik karena debitur menolak untuk menyerahkan barang tersebut ataupun karena barang tersebut belum sempat dipindahkan ke tangan pemenang lelang.² Masalah ini menyentuh pada aspek perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Meskipun secara sah pemenang lelang telah membayar sesuai

harga yang ditawarkan, namun apabila barang tersebut masih dikuasai oleh debitur, pemenang lelang bisa mengalami kesulitan dalam mendapatkan barang yang dimaksud. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang menjadi sangat penting, terutama dalam hal untuk memastikan bahwa barang yang telah dilelang tersebut dapat segera diserahkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³

Perlindungan hukum yang dimaksud dalam hal ini mencakup berbagai aspek, antara lain hak-hak pemenang lelang untuk memperoleh barang yang telah dilelang, serta hak debitur dalam menjaga barangnya sebelum proses pengalihan kepemilikan selesai. Selain itu, penting juga untuk melihat bagaimana penyelesaian sengketa dapat dilakukan apabila terjadi permasalahan terkait dengan penyerahan barang yang masih dimiliki oleh debitur setelah lelang dilaksanakan. Dengan demikian, kajian mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang barangnya masih dimiliki oleh debitur menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang menjadi sangat relevan untuk dipelajari, terutama dalam konteks menegakkan keadilan dalam proses lelang yang melibatkan pihak ketiga, debitur, dan pemenang lelang itu sendiri.⁴

Fenomena perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang barangnya masih dimiliki debitur sering kali muncul dalam praktik lelang di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang, barang yang dilelang pada dasarnya telah terikat secara hukum dengan kewajiban untuk diserahkan kepada pemenang lelang setelah proses lelang selesai dan pembayaran diterima. Namun, dalam beberapa kasus, meskipun pemenang lelang sudah membayar sesuai dengan

¹ Anwar, Syamsuddin. (2015). *Hukum Lelang dan Aspek Perlindungannya*. Yogyakarta: UII Press, hlm.44

² Dewi, R. M. Siti. (2012) *Hukum Lelang : Konsep dan Implementasi di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, hlm.26

³ Kartini, Shinta. (2016). *Lelang sebagai Alat Penyelesaian Utang Piutang dalam Hukum Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, hlm.26

⁴ Mulyono, Agus. (2014). *Hukum Lelang dan Pembaruan Sistem Lelang di Indonesia*. Surabaya: Garuda Press, hlm.26

harga yang ditawarkan, barang yang seharusnya diserahkan masih berada di tangan debitur atau pihak lain yang memiliki hak atas barang tersebut. Fenomena ini tidak hanya terjadi dalam lelang yang berkaitan dengan penagihan utang, tetapi juga dalam lelang barang sitaan atau barang yang terlibat dalam sengketa hukum lainnya. Fenomena ini semakin relevan mengingat lelang menjadi salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa utang piutang dan eksekusi keputusan pengadilan. Debitur yang dalam posisi terutang sering kali berusaha mempertahankan barang miliknya, meskipun sudah ada keputusan hukum yang menyatakan bahwa barang tersebut harus dilelang dan hasilnya digunakan untuk membayar utang. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang, karena barang yang telah dibeli melalui proses lelang tidak serta-merta dapat dikuasai atau dimiliki.⁵

Status kepemilikan barang yang dilelang meskipun barang sudah laku dan pembayaran dilakukan, tidak jarang barang tersebut masih berada di tangan debitur atau pihak yang menguasai barang tersebut. Permasalahan ini muncul karena debitur tidak segera menyerahkan barang setelah lelang selesai, yang dapat menghambat hak pemenang lelang untuk memperoleh barang sesuai dengan yang telah dijanjikan. Pemenang lelang memiliki hak untuk memperoleh barang yang sudah dibelinya dengan cara lelang, tetapi jika barang tersebut masih dikuasai oleh debitur, perlindungan hukum bagi pemenang lelang menjadi krusial. Pemenang lelang dapat menghadapi kesulitan dalam upaya untuk memperoleh barang yang sudah sah miliknya, karena debitur mungkin tidak segera menyerahkan barang tersebut.⁶ Hal

ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang terkait dengan apakah hak mereka dapat ditegakkan dengan segera. Salah satu permasalahan lainnya adalah eksekusi lelang yang tidak berjalan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang. Dalam hal ini, ada kemungkinan eksekusi lelang tidak dilakukan dengan optimal, misalnya karena penguasaan barang oleh debitur yang menolak untuk menyerahkan atau karena kesulitan logistik. Hal ini bisa menyebabkan pemenang lelang kehilangan haknya, meskipun ia sudah memenuhi kewajiban pembayaran.⁷

Sengketa kepemilikan dan penguasaan barang dalam beberapa kasus, meskipun barang telah terlelang, debitur mungkin mempertanyakan keabsahan pengalihan kepemilikan. Sengketa kepemilikan antara debitur dan pemenang lelang dapat timbul, dan jika ini tidak diatur dengan jelas, bisa menimbulkan kerugian baik bagi pemenang lelang maupun pihak yang memiliki hak atas barang tersebut. Implementasi hukum yang tidak tepat Meskipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang telah memberikan aturan yang jelas mengenai proses lelang dan pengalihan kepemilikan barang, dalam praktiknya masih ada kekosongan atau kelemahan dalam implementasi. Misalnya, tidak ada ketegasan dalam menegakkan hak pemenang lelang ketika barang yang dimenangkan tidak diserahkan sesuai jadwal atau proses pengalihan yang tidak tuntas.⁸

Tujuan penelitian ini untuk mengidentifikasi dan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam situasi di mana barang yang telah dimenangkan masih berada di tangan debitur. Penelitian

⁵ Nugroho, Budi. (2017). *Undang-Undang Lelang dan Hak Pemenang Lelang dalam Praktek*. Jakarta: Kencana, hlm.16

⁶ Pratama, Rudi. (2019). *Hak Pemenang Lelang dalam Perlindungan Hukum di Indonesia*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, hlm.32

⁷ Salim, H. A. (2018). *Lelang sebagai Prosedur Penyelesaian Utang Piutang dalam Hukum Indonesia*. Bandung: Pustaka Setia, hlm.25

⁸ Jayanti, O., and A. Darmawan. 2018. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, hlm.34

ini akan mengkaji ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang, serta bagaimana hukum melindungi hak pemenang lelang agar proses pengalihan kepemilikan barang dapat dilaksanakan dengan adil dan sesuai ketentuan. Mengidentifikasi permasalahan yang muncul dalam implementasi pengalihan barang setelah lelang, terutama apabila barang tersebut masih dikuasai oleh debitur. Dengan demikian, penelitian ini akan menggali faktor-faktor yang menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang, serta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam menegakkan hak mereka atas barang yang telah dilelang.⁹

METODE PENELITIAN

Metode Kualitatif Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur Dikaji Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Lelang. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif karena tujuannya untuk menggali pemahaman mendalam terkait fenomena hukum yang terjadi dalam proses lelang, terutama terkait dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang barangnya masih dikuasai oleh debitur. Metode kualitatif cocok digunakan untuk mengkaji masalah hukum yang bersifat normatif dan empiris dengan cara yang mendalam, deskriptif, dan analitis. Penelitian ini tidak hanya akan menilai teks hukum, tetapi juga akan melihat implementasi dan permasalahan yang dihadapi oleh pemenang lelang di lapangan.¹⁰

Berikut adalah langkah-langkah yang akan diambil dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif:

1. Pendekatan Penelitian Pendekatan Normatif Penelitian ini akan mengkaji aturan hukum yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004

tentang Lelang serta peraturan pelaksanaannya yang berkaitan dengan prosedur lelang dan pengalihan kepemilikan barang. Fokus utama adalah pada aspek hukum yang mengatur hak pemenang lelang dan kewajiban debitur dalam menyerahkan barang yang telah dilelang.

2. Jenis Data

- a. Data Primer: Data utama yang dikumpulkan adalah hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti: Pemenang lelang yang mengalami kesulitan dalam penyerahan barang. Petugas lelang atau lembaga lelang yang terlibat dalam proses lelang. Debitur yang barangnya masih dikuasai. Ahli hukum atau praktisi yang memiliki pemahaman terkait dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang.
- b. Data Sekunder: Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka, yaitu: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang dan peraturan terkait. Buku, artikel, jurnal, dan publikasi ilmiah yang membahas mekanisme lelang serta perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Putusan-putusan pengadilan yang relevan mengenai sengketa lelang dan pengalihan kepemilikan barang.

3. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara Mendalam: Penelitian ini akan mengadakan wawancara semi-terstruktur dengan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam proses lelang, baik pemenang lelang, debitur, maupun petugas lelang. Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh informasi mendalam tentang praktik di lapangan serta kendala yang dihadapi oleh pemenang lelang dalam memperoleh barang yang telah dilelang.

⁹ Zaki, B. F. 2016. Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, hlm.65

¹⁰ Sugiono. (2012). *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif* Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm.25

- b. Dokumentasi: Pengumpulan data melalui studi dokumen, termasuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang, peraturan pelaksanaannya, serta putusan pengadilan yang relevan mengenai eksekusi lelang dan sengketa barang yang dilelang.
- c. Observasi: Peneliti dapat melakukan observasi langsung terhadap pelaksanaan lelang di beberapa tempat lelang untuk melihat proses pelaksanaan lelang dan bagaimana barang yang dilelang diperlakukan setelah proses lelang selesai.

4. Analisis Data

- a. Analisis Deskriptif Kualitatif: Data yang dikumpulkan akan dianalisis secara deskriptif untuk menggambarkan fenomena yang terjadi, baik yang berkaitan dengan ketentuan hukum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang, maupun dengan kondisi di lapangan terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Proses analisis ini akan dilakukan dengan cara mengelompokkan informasi berdasarkan tema atau isu yang relevan.
- b. Analisis Norma Hukum: Peneliti akan menganalisis bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang dapat melindungi pemenang lelang ketika barang yang telah dilelang masih berada di tangan debitur, serta mengidentifikasi celah atau kelemahan dalam regulasi tersebut yang dapat menghambat perlindungan hukum.

5. Validitas dan Reliabilitas Data

- a. Triangulasi Sumber: Untuk meningkatkan validitas data, peneliti

akan menggunakan triangulasi sumber dengan membandingkan data yang diperoleh dari berbagai pihak, seperti pemenang lelang, debitur, lembaga lelang, dan dokumen hukum.

- b. Triangulasi Teknik: Peneliti juga akan melakukan triangulasi teknik dengan menggunakan berbagai teknik pengumpulan data (wawancara, dokumentasi, dan observasi) untuk memastikan konsistensi data yang diperoleh.¹¹

PEMBAHASAN

A. Masalah Hukum Yang Timbul Ketika Barang Yang Telah Dilelang Masih Dikuasai Oleh Debitur

Apabila barang yang telah dilelang masih dikuasai oleh debitur, sejumlah masalah hukum yang lebih kompleks dapat timbul. Masalah ini berkaitan dengan pelaksanaan hukum yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Berikut adalah penjelasan lebih rinci mengenai masalah hukum yang mungkin timbul dalam situasi tersebut:¹²

- a. Pelanggaran terhadap Putusan Lelang atau Proses Eksekusi
 - 1) Dasar Hukum: Dalam proses eksekusi lelang, barang yang telah dilelang dan dibeli oleh pemenang lelang menjadi hak milik pembeli sesuai dengan putusan atau keputusan lelang yang sah. Oleh karena itu, setelah barang dilelang, debitur wajib menyerahkan barang tersebut kepada pembeli yang sah.
 - 2) Akibat Hukum: Jika debitur tetap menguasai barang tersebut, maka ia dapat dianggap telah melanggar keputusan lelang yang sah, sehingga barang tersebut tetap

¹¹ Zulkifli, T. (2014). Metode Penelitian Kualitatif Pada Penelitian Hukum. Makassar: Pustaka Widyatama, hlm.34

¹² Alam, Ahmad. (2010). Perlindungan Hukum dalam Proses Lelang dan Eksekusi Jaminan Fidusia. Surabaya: Alumni, hlm.25

menjadi milik pembeli yang sah. Hal ini bisa menimbulkan sengketa hukum antara debitur dan pembeli, di mana debitur diharuskan menyerahkan barang tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku.

b. Tindak Pidana Penguasaan Secara Ilegal

1) Dasar Hukum: Dalam hukum pidana, penguasaan barang yang sudah tidak menjadi milik debitur lagi, setelah dilelang dan diputuskan oleh pengadilan, bisa dianggap sebagai tindak pidana penggelapan atau perampasan.

2) Ancaman Pidana: Penguasaan barang secara ilegal oleh debitur setelah proses lelang bisa dijerat dengan pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Misalnya, jika debitur dengan sengaja menahan barang tersebut, ia bisa dikenakan ancaman pidana, seperti dalam pasal tentang penggelapan atau penyerobotan barang.

3) Proses Penegakan Hukum: Jika terjadi penguasaan barang secara ilegal, pihak pembeli yang sah bisa melapor ke aparat penegak hukum untuk dilakukan penyidikan dan penyelesaian secara pidana.¹³

c. Penyalahgunaan Hak Kepemilikan oleh Debitur

1) Dasar Hukum: Setelah barang dilelang dan prosesnya selesai, barang yang dilelang tidak lagi menjadi hak milik debitur. Sebaliknya, hak kepemilikan beralih kepada pemenang lelang. Jika debitur masih menguasai barang tersebut, maka ini dapat dianggap sebagai penyalahgunaan hak.

2) Akibat Hukum: Penyalahgunaan hak kepemilikan ini bisa berujung

pada gugatan dari pembeli kepada debitur atau kepada pihak yang berwenang (misalnya, panitia lelang atau eksekutor) untuk memperoleh hak atas barang tersebut.

3) Sanksi: Debitur bisa dikenakan sanksi hukum berupa kewajiban untuk menyerahkan barang kepada pembeli atau ganti rugi jika barang tersebut hilang atau rusak.

d. Kesulitan dalam Pelaksanaan Eksekusi Lelang

1) Dasar Hukum: Dalam hukum Indonesia, lelang yang diadakan oleh pejabat lelang adalah bagian dari eksekusi keputusan pengadilan atau surat keputusan lainnya, seperti keputusan untuk melunasi utang debitur kepada kreditor.

2) Masalah Pelaksanaan Eksekusi: Jika debitur tetap menguasai barang yang sudah dilelang, hal ini akan menghambat jalannya eksekusi lelang. Pembeli yang telah membayar barang tersebut berhak mendapatkan barang yang telah dibeli.

3) Tindakan Hukum: Untuk menuntaskan masalah ini, pembeli bisa mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan untuk memaksa debitur menyerahkan barang yang telah dilelang. Hal ini bisa melibatkan pihak berwenang untuk menguasai barang tersebut dan menyerahkannya kepada pembeli.

e. Dampak terhadap Kreditor dan Proses Pembayaran Utang Dasar Hukum: Salah satu tujuan dari pelaksanaan lelang adalah untuk memperoleh hasil penjualan barang debitur yang akan digunakan untuk membayar utang debitur kepada kreditor. Jika barang

¹³ Rochmawati, L. (2020). *Tinjauan Hukum terhadap Perlindungan Pemenang Lelang Berdasarkan*

Undang-Undang Lelang No. 4 Tahun 2004. Semarang: UNNES Press, hlm.32

yang telah dilelang masih dikuasai oleh debitur, maka proses pembayaran utang kepada kreditor menjadi terganggu.

- 1) Konsekuensi: Kreditor yang diharapkan menerima hasil lelang bisa merasa dirugikan karena debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jika debitur masih menguasai barang yang seharusnya dijual, kreditor bisa mengajukan langkah hukum tambahan untuk menuntut agar eksekusi lelang dijalankan dengan benar.
- f. Penyalahgunaan Wewenang oleh Panitia Lelang atau Pejabat Lelang
- 1) Dasar Hukum: Lelang yang dilakukan oleh panitia atau pejabat lelang memiliki dasar hukum yang jelas, termasuk ketentuan prosedural yang mengatur pengalihan barang dari debitur ke pembeli yang sah.
 - 2) Kelalaian atau Penyalahgunaan Wewenang: Jika terjadi kegagalan dalam menyerahkan barang kepada pembeli, ini bisa menjadi tanda bahwa ada kelalaian atau penyalahgunaan wewenang dalam proses lelang. Misalnya, panitia lelang yang tidak memadai dalam mengawasi pelaksanaan eksekusi lelang atau tidak tegas dalam mengambil tindakan terhadap debitur yang masih menguasai barang.
 - 3) Akibat Hukum: Panitia lelang atau pejabat lelang bisa diminta bertanggung jawab jika terbukti ada kelalaian dalam pelaksanaan tugas mereka yang menyebabkan kegagalan pelaksanaan lelang atau penyerahan barang kepada pembeli. Mereka juga bisa dikenakan sanksi administratif atau pidana jika terbukti melakukan

kesalahan yang merugikan pihak lain.

g. Perlindungan Terhadap Pembeli yang Sah

- 1) Dasar Hukum: Pembeli yang sah berhak untuk menerima barang yang telah dilelang sesuai dengan hukum. Jika barang masih dikuasai oleh debitur, pembeli berhak meminta penegakan hukum untuk mendapatkan barang tersebut.
- 2) Tindakan Hukum: Pembeli dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk memaksa debitur menyerahkan barang yang telah dibeli. Pembeli juga
- 3) bisa meminta agar proses eksekusi dilakukan ulang untuk memastikan haknya terlindungi.¹⁴

Secara keseluruhan, masalah hukum yang timbul ketika barang yang telah dilelang masih dikuasai oleh debitur melibatkan pelanggaran terhadap hak kepemilikan, eksekusi lelang yang gagal, serta potensi pelanggaran pidana. Untuk menyelesaikan masalah ini, pihak yang dirugikan (baik pembeli atau kreditor) dapat mengajukan tindakan hukum berupa gugatan ke pengadilan atau melaporkan ke pihak yang berwenang, seperti aparat penegak hukum, untuk memastikan bahwa barang tersebut diserahkan kepada pembeli yang sah dan proses eksekusi berjalan dengan sesuai aturan.

B. Proses Penyerahan Barang Yang Sudah Dilelang Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Dan Peraturan Pelaksanaannya

Proses penyerahan barang yang telah dilelang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, terutama yang terkait dengan lelang eksekusi yang dilakukan oleh pejabat lelang atau panitia lelang. Berikut adalah

¹⁴ Nendra, IPBA, I. N. P. Budiarta, and ... 2020. "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan

Sertifikat Deposito Pada PT. Bank BRI Cabang Mataram." Jurnal Analog, hlm.25

langkah-langkah yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang tersebut serta peraturan pelaksanaannya:¹⁵

- a. Proses Lelang Sebelum membahas penyerahan barang, perlu dijelaskan proses lelang terlebih dahulu, karena penyerahan barang hanya dilakukan setelah lelang selesai dan pemenang lelang diumumkan. Berdasarkan Pasal 3 UU Nomor 4 Tahun 2004, lelang dilakukan untuk mengeksekusi objek yang dijadikan jaminan utang atau barang yang disita oleh negara (misalnya dalam kasus penagihan utang atau eksekusi putusan pengadilan). Lelang ini dilakukan oleh pejabat lelang yang telah ditunjuk oleh negara atau oleh lembaga yang berwenang.
- b. Penetapan Pemenang Lelang Pasal 9 UU Nomor 4 Tahun 2004 menyatakan bahwa pemenang lelang adalah pihak yang menawarkan harga tertinggi dan dinyatakan sah setelah lelang selesai. Pemenang lelang diharuskan membayar harga yang telah disepakati dalam lelang tersebut. Pembayaran ini menjadi dasar legal untuk proses penyerahan barang yang telah dilelang. Setelah pemenang diumumkan dan pembayaran dilakukan, langkah selanjutnya adalah proses penyerahan barang.
- c. Penyerahan Barang. Pasal 10 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004 mengatur bahwa penyerahan barang yang dilelang kepada pemenang lelang dilakukan setelah pembayaran harga lelang diterima sepenuhnya. Penyerahan barang ini dapat dilakukan setelah harga lelang dibayar secara penuh, baik langsung maupun melalui mekanisme yang ditentukan oleh panitia lelang.
- d. Penyerahan Barang dalam Lelang Eksekusi. Dalam konteks lelang eksekusi (seperti eksekusi atas utang), proses penyerahan barang yang telah dilelang mengacu pada aturan yang lebih rinci di peraturan pelaksanaannya, termasuk Peraturan Menteri Keuangan No. 87/PMK.06/2014 tentang Lelang yang mengatur prosedur pelaksanaan lelang dan penyerahan barang. Berdasarkan peraturan ini, eksekusi lelang dilakukan oleh pejabat lelang yang merupakan pejabat yang memiliki kewenangan untuk mengeksekusi putusan pengadilan atau perintah lain yang sah. Dalam hal barang berupa benda tidak bergerak (misalnya tanah atau bangunan), sertifikat hak atas tanah atau dokumen yang sah akan diserahkan kepada pembeli setelah seluruh proses administrasi dan pembayaran selesai. Dalam hal barang berupa benda bergerak (misalnya kendaraan), dokumen kendaraan seperti BPKB atau STNK diserahkan kepada pembeli sebagai bukti sah kepemilikan.
- e. Penyelesaian Jika Debitur Tidak Menyerahkan Barang Pasal 10 ayat (3) UU No. 4/2004 mengatur bahwa jika debitur tidak menyerahkan barang yang telah dilelang kepada pemenang lelang setelah putusan lelang, maka eksekusi dapat dilakukan dengan bantuan aparat penegak hukum, misalnya kepolisian atau jaksa. Proses ini dikenal dengan istilah eksekusi paksa, yang dilaksanakan untuk memastikan bahwa barang yang telah dilelang benar-benar diserahkan kepada pembeli yang sah. Pemaksaan Eksekusi: Jika debitur tidak menyerahkan barang secara sukarela, pembeli dapat mengajukan

¹⁵ Lubis, Tulus. (2013). *Aspek Hukum Perlindungan Pemenang Lelang terhadap Barang Milik Debitur*

yang Belum Diserahkan. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.16

permohonan kepada pengadilan atau pejabat yang berwenang untuk melakukan eksekusi paksa, sesuai dengan Pasal 195 HIR atau Pasal 224 RBG yang mengatur tentang eksekusi putusan pengadilan.

- f. Sanksi Terhadap Debitur yang Tidak Menyerahkan Barang Jika debitur yang kalah lelang tetap menguasai barang yang telah dilelang dan tidak mau menyerahkannya kepada pemenang lelang, maka debitur bisa dikenakan sanksi administratif atau pidana. Ini termasuk kemungkinan diproses dalam tindak pidana penggelapan (Pasal 372 KUHP) atau perampasan (Pasal 385 KUHP), yang memberikan ancaman pidana bagi debitur yang tidak mematuhi proses lelang.¹⁶

C. Sejauh Mana Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Memberikan Perlindungan Hukum Yang Memadai Terhadap Pemenang Lelang Dalam Menghadapi Masalah Penguasaan Barang Oleh Debitur

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang memberikan beberapa ketentuan yang bertujuan untuk melindungi hak pemenang lelang dalam menghadapi masalah penguasaan barang oleh debitur. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang ini tercermin dalam berbagai aspek yang diatur dalam undang-undang tersebut, namun tentu saja perlindungannya dapat menghadapi tantangan dalam praktik, terutama ketika debitur masih menguasai barang setelah lelang. Berikut adalah penjelasan mengenai sejauh mana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum yang memadai:¹⁷

- a. Perlindungan Hukum Secara Prosedural (Proses Lelang yang Sah)

Proses Lelang yang Terjamin: Berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, lelang harus dilaksanakan dengan cara yang sah dan adil, yang mencakup pengumuman, pelaksanaan lelang, dan penetapan pemenang lelang. Dengan adanya prosedur lelang yang jelas dan diatur oleh negara, pemenang lelang memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengklaim barang yang telah dibeli. Kekuatan Hukum Putusan Lelang: Pasal 10 ayat (1) mengatur bahwa setelah lelang selesai dan pembayaran dilakukan, barang tersebut sah menjadi milik pembeli (pemenang lelang). Proses ini memberikan perlindungan hukum karena keputusan lelang yang sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yang berarti debitur harus menyerahkan barang yang telah dilelang.

- b. Tanggung Jawab Debitur untuk Menyerahkan Barang Pasal 10 ayat (2) dan (3): Undang-Undang ini mengatur bahwa setelah pembayaran harga lelang diterima, debitur diwajibkan menyerahkan barang kepada pemenang lelang. Jika debitur tidak menyerahkan barang, maka terdapat ketentuan untuk pelaksanaan eksekusi paksa, yang dapat dilakukan dengan bantuan aparat penegak hukum (misalnya polisi atau jaksa). Perlindungan terhadap Pemenang Lelang: Dengan adanya kewajiban bagi debitur untuk menyerahkan barang setelah lelang selesai, pemenang lelang dilindungi secara hukum karena memiliki hak untuk memperoleh barang yang telah dibeli tanpa ada halangan. Proses eksekusi paksa memungkinkan pemenang lelang untuk memaksa debitur

¹⁶Jufri, S., A. Borahima, and N. Said. 2020. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, hlm.35

¹⁷ Putra, F. Eko. (2011). *Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang di Indonesia*. Yogyakarta: Cendikia Press, hlm.16

- menyerahkan barang jika debitur tidak kooperatif.
- c. Eksekusi Paksa oleh Pejabat yang Berwenang Jika debitur masih menguasai barang yang telah dilelang, pasal 195 HIR atau Pasal 224 RBG memberi dasar hukum bagi pemenang lelang untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan atau pejabat berwenang. Dengan demikian, pemenang lelang bisa mengajukan eksekusi paksa atas barang yang telah dibeli untuk memastikan hak mereka terlindungi. Dalam hal ini, pejabat lelang yang memiliki kewenangan untuk memfasilitasi eksekusi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang, memastikan bahwa barang yang telah dilelang benar-benar diserahkan kepada pemenang.
 - d. Penyelesaian Sengketa dan Bantuan Aparat Penegak Hukum Penyelesaian Sengketa: Undang-Undang ini juga memberikan prosedur hukum jika ada sengketa antara debitur dan pemenang lelang, terutama terkait penguasaan barang. Pemenang lelang dapat mengajukan gugatan perdata jika debitur terus menguasai barang dan tidak menyerahkannya sesuai ketentuan. Bantuan Polisi atau Jaksa: Jika debitur terus menahan barang, maka aparat penegak hukum dapat membantu melaksanakan eksekusi dengan cara yang sah, seperti dalam eksekusi paksa. Oleh karena itu, pemenang lelang dilindungi oleh aparat hukum dalam upaya mereka untuk mendapatkan barang yang sah.
 - e. Perlindungan Terhadap Pembeli yang Sah Pasal 10 ayat (2) menyebutkan bahwa barang yang telah dilelang menjadi milik pemenang lelang setelah pembayaran diterima dan

- barang diserahkan. Perlindungan terhadap pembeli yang sah diberikan karena pemenang lelang memperoleh hak milik yang sah atas barang tersebut setelah prosedur pembayaran selesai. Apabila barang yang telah dibeli masih dikuasai oleh debitur, maka pemenang lelang dapat memperoleh bantuan dari pengadilan atau pejabat berwenang untuk memastikan hak mereka atas barang tersebut dipenuhi.
- f. Tindak Pidana Jika Debitur Tidak Menyerahkan Barang Pasal 10 ayat (3): Jika debitur tidak menyerahkan barang setelah lelang selesai, maka pemenang lelang dapat mengajukan eksekusi paksa. Dalam hal ini, debitur yang tidak menyerahkan barang yang sudah dilelang dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Pasal 372 KUHP (penggelapan) atau Pasal 385 KUHP (perampasan), yang memberikan perlindungan lebih lanjut kepada pemenang lelang. Dengan adanya ancaman pidana bagi debitur yang menguasai barang secara ilegal, pemenang lelang memperoleh perlindungan tambahan untuk memastikan barang yang telah dibeli diserahkan dengan sah.¹⁸

Kendala Perlindungan Hukum dalam Praktik, meski Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi pemenang lelang, dalam praktik, masalah penguasaan barang oleh debitur masih bisa timbul, terutama dalam hal-hal berikut:¹⁹

- a. Kesulitan Eksekusi Paksa: Dalam beberapa kasus, debitur dapat saja menghindari atau menunda penyerahan barang, yang dapat memperlambat proses eksekusi meskipun sudah ada ketentuan hukum yang jelas. Hal ini dapat

¹⁸ Hidayat, M. Andi. (2008). *Lelang dalam Perspektif Hukum Eksekusi dan Perlindungan Pihak Ketiga*. Malang: UMM Press, hlm.36

¹⁹ Abdurrahman, Muhammad. (2011). *Hukum Lelang di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.22

menyebabkan pemenang lelang merasa dirugikan.

- b. Prosedur Eksekusi yang Rumit: Meskipun ada mekanisme untuk eksekusi paksa, proses ini terkadang memerlukan waktu dan dapat melibatkan prosedur yang kompleks, yang memerlukan upaya hukum tambahan dan bisa menyebabkan keterlambatan dalam penyerahan barang.
- c. Keterbatasan Penegakan Hukum: Dalam beberapa kasus, meskipun ada hak yang jelas bagi pemenang lelang, penerapan eksekusi paksa tidak selalu berjalan lancar, karena adanya kendala dalam koordinasi antara pihak lelang, aparat penegak hukum, dan debitur.²⁰

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 memberikan perlindungan hukum yang cukup memadai bagi pemenang lelang dalam menghadapi masalah penguasaan barang oleh debitur, terutama melalui prosedur lelang yang sah, kewajiban debitur untuk menyerahkan barang, serta mekanisme eksekusi paksa yang melibatkan bantuan aparat penegak hukum. Namun, kendala dalam praktik—seperti kesulitan dalam eksekusi atau debitur yang tidak kooperatif—masih bisa mempengaruhi kelancaran penyerahan barang kepada pemenang lelang. Oleh karena itu, meskipun ada perlindungan hukum yang jelas, dalam beberapa kasus, pemenang lelang mungkin perlu melalui proses hukum tambahan untuk memastikan hak mereka dipenuhi. Hasil penelitian, termasuk hasil analisis dipaparkan secara terperinci dalam bagian ini. Ilustrasi, jika diperlukan dapat disajikan dalam bentuk tabel dan/atau gambar. Tabel dan gambar harus sederhana, informatif, mudah dipahami, dan mandiri, dalam arti tabel atau gambar

dimaksud harus bisa menjelaskan kepada pembaca sehingga pembaca tidak harus membaca tulisannya untuk memahaminya. Hal yang sudah dijelaskan dalam tabel atau gambar tidak perlu diulang dalam tulisan. Tabel dan gambar dimuat pada halaman terpisah dari teks.

KESIMPULAN

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Lelang memberikan perlindungan hukum yang cukup kuat bagi pemenang lelang dalam situasi di mana barang yang telah dilelang masih dikuasai oleh debitur. Perlindungan hukum ini mencakup beberapa aspek utama yang dijabarkan dalam undang-undang tersebut:

- a. Kekuatan Hukum Putusan Lelang: Setelah proses lelang selesai dan pembayaran harga lelang diterima oleh pejabat lelang, barang yang dilelang sah menjadi milik pemenang lelang, sesuai dengan Pasal 10 ayat (1). Dengan demikian, pemenang lelang memiliki hak hukum yang sah atas barang tersebut meskipun barang masih dikuasai oleh debitur.
- b. Kewajiban Debitur Menyerahkan Barang: Berdasarkan Pasal 10 ayat (2), debitur wajib menyerahkan barang yang telah dilelang kepada pemenang lelang setelah pembayaran diterima. Jika debitur gagal atau menolak menyerahkan barang, maka terdapat kewajiban hukum bagi debitur untuk menyerahkan barang tersebut, dan pemenang lelang berhak menuntut pelaksanaan kewajiban ini.
- c. Eksekusi Paksa: Jika debitur tidak menyerahkan barang sesuai dengan ketentuan, Pasal 10 ayat (3) memberikan hak bagi pemenang lelang untuk mengajukan eksekusi paksa. Eksekusi ini

²⁰ Yana Penjamin Terhadap Debitur Yang Tidak Dapat Memenuhi Prestasi Kepada Kreditur.” Universitas Udayana 2(5):1–10, hlm.36

dilakukan dengan bantuan aparat penegak hukum (polisi atau jaksa), yang memastikan bahwa barang yang telah dilelang benar-benar diserahkan kepada pemenang lelang. Hal ini memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemenang lelang.

- d. Perlindungan Terhadap Hak Milik Pemenang Lelang: Undang-Undang ini mengatur bahwa setelah proses lelang dan pembayaran selesai, pemenang lelang memperoleh hak milik yang sah atas barang yang dilelang. Dalam hal ini, hukum memberikan perlindungan terhadap hak milik pemenang lelang, mengamankan status kepemilikan barang tersebut, meskipun barang masih dikuasai oleh debitur.

Sanksi Hukum bagi Debitur yang Tidak Menyerahkan Barang: Debitur yang menahan atau menguasai barang yang telah dilelang dapat dikenakan tindak pidana penggelapan atau perampasan sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang memberikan perlindungan hukum tambahan bagi pemenang lelang terhadap penguasaan ilegal oleh debitur

SARAN

- a. Merupakan saran yang diajukan yang berkoreasi dengan hasil penelitian. Saran ditulis dengan singkat, jelas dan workable. Untuk mempercepat proses penyerahan barang, perlu adanya

penyederhanaan prosedur eksekusi paksa. Meskipun Undang-Undang telah memberikan dasar hukum untuk eksekusi, terkadang prosedurnya bisa memakan waktu. Oleh karena itu, perlu ada mekanisme yang lebih efisien agar pemenang lelang dapat segera memperoleh barang yang telah mereka beli.

- b. Pejabat lelang yang bertanggung jawab atas proses lelang harus memiliki kewenangan yang lebih besar dalam mengawasi dan menegakkan pelaksanaan lelang, termasuk memastikan bahwa barang yang telah dilelang segera diserahkan kepada pemenang lelang.
- c. Meningkatkan kerja sama antara lembaga lelang dengan aparat penegak hukum, seperti polisi dan jaksa, untuk memastikan bahwa proses eksekusi paksa berjalan dengan lebih efektif dan tanpa hambatan.
- d. Peningkatan sanksi bagi debitur yang secara sengaja menahan atau menguasai barang yang telah dilelang setelah putusan lelang. Hal ini bisa berupa sanksi administratif atau sanksi pidana yang lebih tegas.
- e. Meningkatkan edukasi dan sosialisasi kepada pemenang lelang mengenai hak-hak mereka dalam proses lelang dan langkah-langkah yang dapat diambil jika barang yang telah dibeli tidak diserahkan sesuai ketentuan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Muhammad. (2011). Hukum lelang di indonesia. Jakarta: *Sinar Grafika*.
- Alam, Ahmad. (2010). Perlindungan hukum dalam proses lelang dan eksekusi jaminan fidusia. Surabaya: *Alumni*.
- Anwar, Syamsuddin. (2015). Hukum lelang dan aspek perlindungannya. Yogyakarta: *UII Press*.

- Dewi, R. M. Siti. (2012). Hukum lelang: konsep dan implementasi di indonesia. Jakarta: *Rajawali Press*.
- Hidayat, M. Andi. (2008). Lelang dalam perspektif hukum eksekusi dan perlindungan pihak ketiga. Malang: *UMM Press*.
- Jayanti, O., and Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 457-472.
- Jufri, S., Borahima, A., and Said, N. (2020). Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui balai lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 95-107.
- Kartini, Shinta. (2016). Lelang sebagai alat penyelesaian utang piutang dalam hukum indonesia. Bandung: *Mandar Maju*.
- Lubis, Tulus. (2013). Aspek hukum perlindungan pemenang lelang terhadap barang milik debitur yang belum diserahkan. Jakarta: *Sinar Grafika*.
- Mulyono, Agus. (2014). Hukum lelang dan pembaruan sistem lelang di indonesia. Surabaya: *Garuda Press*.
- Nendra, I. P. B. A., Budiarta, I. N. P., and Astiti, N. G. K. S. (2020). Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat deposito pada PT. Bank BRI cabang Mataram. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(3), 293-298.
- Nugroho, Budi. (2017). Undang-undang lelang dan hak pemenang lelang dalam praktek. Jakarta: *Kencana*.
- Pratama, Rudi. (2019). Hak pemenang lelang dalam perlindungan hukum di indonesia. Jakarta: *Citra Aditya Bakti*.
- Putra, F. Eko. (2011). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang di indonesia. Yogyakarta: *Cendikia Press*.
- Rochmawati, L. (2020). Tinjauan hukum terhadap perlindungan pemenang lelang berdasarkan undang-undang lelang no. 4 tahun 2004. Semarang: *UNNES Press*.
- Salim, H. A. (2018). Lelang sebagai prosedur penyelesaian utang piutang dalam hukum indonesia. Bandung: *Pustaka Setia*.
- Sugiono. (2012). Metode penelitian kualitatif dan kuantitatif Jakarta: *Ghalia Indonesia*.
- Zaki, B. F. (2016). Kepastian hukum dalam pelelangan objek hak tanggungan secara online (*Doctoral dissertation, Universitas Lampung*).
- Zulkifli, T. (2014). Metode penelitian kualitatif pada penelitian hukum. Makassar: *Pustaka Widyatama*.