

ABSTRAK

Pelaksanaan lelang dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan kerap memunculkan permasalahan hukum, terutama bagi pihak pembeli yang telah memperoleh objek lelang, tetapi kemudian dihadapkan pada sengketa terkait objek yang dibelinya tersebut. Permasalahan muncul ketika pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik tetap berada pada posisi yang lemah akibat kuatnya hak kebendaan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Kondisi ini menimbulkan ketidakseimbangan perlindungan hukum serta menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, baik secara preventif maupun represif, serta bagaimana kedudukan hukumnya dalam mengajukan upaya hukum terhadap pelaksanaan lelang eksekusi.

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif yang mengandalkan pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan mencakup berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti KUHPdata, UUHT, serta regulasi yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang. Selain itu, penelitian ini juga diperkuat dengan pandangan para ahli (doktrin) dan putusan-putusan pengadilan sebagai bahan pendukung. Proses analisis dilakukan secara yuridis deskriptif dengan menelaah keselarasan antara ketentuan normatif yang berlaku dengan praktik penerapannya dalam kehidupan masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum preventif belum berjalan optimal karena keterbatasan akses informasi, rendahnya kesadaran hukum, serta belum efektifnya sistem administrasi pertanahan. Di sisi lain, upaya perlindungan secara represif dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan maupun perlawanan oleh pihak ketiga. Namun, keberhasilan sangat ditentukan oleh kemampuan dalam membuktikan itikad baik, kepentingan hukum, kerugian nyata, serta hubungan hukum dengan objek yang disengketakan. Kedudukan hukum pembeli yang beritikad baik tidak lahir dari hubungan perjanjian, melainkan dari hubungan kebendaan atas objek tersebut. Oleh karena itu, pengakuannya sangat bergantung pada penilaian hakim yang mempertimbangkan tidak hanya aspek normatif, tetapi juga rasa keadilan.

Kata kunci: Pembeli beritikad baik, lelang eksekusi, perlindungan hukum