

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 122/PMK.06/2023

Irwan Sapta Putra¹, Mohammad Hifni², Siti Faozah³

^{1,2,3}Universitas Bina Bangsa

Email: Siti Faozah@gmail.com

Abstrak

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu sarana penyelesaian kredit bermasalah yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek Hak Tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi. Pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, dalam penerapannya masih terdapat perbedaan penafsiran mengenai pelaksanaan *parate executie*, potensi disharmoni antarperaturan perundang-undangan, serta perbedaan penerapan hukum dalam beberapa putusan pengadilan yang berdampak terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menganalisis pelaksanaan lelang tersebut dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dianalisis secara kualitatif melalui studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah memiliki landasan hukum yang memadai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Meskipun demikian, masih terdapat perbedaan penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai pelaksanaan *parate executie* yang berimplikasi pada belum optimalnya kepastian hukum dalam praktik. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi peraturan perundang-undangan serta konsistensi penerapan hukum agar pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan mampu memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum secara seimbang bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang.

Kata Kunci: Analisis Yuridis, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Debitur Wanprestasi, *Parate Executie*, Kepastian Hukum.

Abstack

The execution auction of Mortgage Rights is one of the legal mechanisms for resolving non-performing loans by granting creditors the authority to obtain repayment of their receivables through the sale of mortgaged property when the debtor is in default. The legal framework governing the implementation of Mortgage Right execution auctions is stipulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Minister of Finance Regulation Number

122/PMK.06/2023 concerning Guidelines for Auction Implementation. However, in practice, there are still differing interpretations regarding the implementation of *parate executie*, potential inconsistencies among statutory regulations, and variations in judicial decisions, which affect legal certainty and legal protection for creditors, debtors, and auction purchasers. This study aims to analyze the legal regulations governing the implementation of Mortgage Right execution auctions against defaulting debtors based on the applicable laws and regulations, as well as to examine whether their implementation reflects the principles of legal certainty, justice, and legal protection. This research employs a normative legal research method using the statutory approach, conceptual approach, and case approach. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal sources, which are analyzed qualitatively through library research.

The findings indicate that the legal framework governing Mortgage Right execution auctions has been adequately established under the Indonesian Civil Code, Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, Law Number 10 of 1998 concerning Banking, and Minister of Finance Regulation Number 122/PMK.06/2023 concerning Guidelines for Auction Implementation. Nevertheless, differing interpretations of Articles 6 and 20 of the Mortgage Rights Law regarding the implementation of *parate executie* continue to hinder the realization of optimal legal certainty in practice. Therefore, harmonization of statutory regulations and consistent law enforcement are necessary to ensure legal certainty, justice, and balanced legal protection for creditors, debtors, and auction purchasers.

Keywords: *Juridical Analysis, Execution Auction, Mortgage Rights, Defaulting Debtor, Parate Executie, Legal Certainty.*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional merupakan upaya yang dilaksanakan secara berkesinambungan untuk mewujudkan tujuan negara sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu aspek penting dalam menunjang pembangunan nasional adalah pembangunan di bidang ekonomi¹. Dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, lembaga perbankan mempunyai fungsi strategis sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit kepada masyarakat maupun dunia usaha. Pemberian kredit tersebut diharapkan mampu meningkatkan investasi, memperluas kesempatan kerja, serta mendorong pertumbuhan ekonomi nasional².

Dalam pelaksanaan nya, pemberian kredit oleh bank tidak terlepas dari berbagai risiko, salah satunya risiko terjadinya wanprestasi oleh debitur³. Wanprestasi merupakan keadaan

¹ Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat; Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 17.

² Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998; Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Edisi Revisi (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm. 12–16.

³ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Edisi Revisi (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 105–118.

ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Kondisi tersebut dapat mengakibatkan timbulnya kredit bermasalah (*non-performing loan*) yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi kreditur⁴. Oleh karena itu, untuk memberikan kepastian hukum atas pelunasan piutang, bank pada umumnya mensyaratkan adanya jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah⁵.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditur dibandingkan dengan kreditur lainnya dalam memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi. Selain mempunyai sifat mendahului, Hak Tanggungan juga memiliki sifat mengikuti objeknya (*droit de suite*), sehingga hak tersebut tetap melekat pada objek jaminan meskipun telah beralih kepada pihak lain⁶. Kedua karakteristik tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum bagi kreditur dalam hubungan hukum perkreditan⁷.

Sebagai konsekuensi dari adanya wanprestasi, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut dikenal sebagai *parate executie*, yaitu kewenangan yang diberikan kepada kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutangnya tanpa harus terlebih dahulu mengajukan gugatan mengenai pokok perkara. Pelaksanaan pelelangan tersebut dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45–48.

⁵ Indonesia, **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 6.

⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 90–98.

⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup* Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang⁸.

Secara normatif (*das sollen*), pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus diselenggarakan berdasarkan asas kepastian hukum, keadilan, keterbukaan, akuntabilitas, dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan, yaitu kreditur, debitur, maupun pembeli lelang. Seluruh tahapan pelaksanaan lelang, mulai dari pengajuan permohonan lelang, penelitian kelengkapan dokumen, penetapan jadwal, pengumuman lelang, pelaksanaan lelang, hingga penerbitan Risalah Lelang, harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan⁹.

Namun demikian, dalam tataran normatif masih terdapat berbagai persoalan hukum yang menimbulkan perdebatan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Salah satunya adalah adanya perbedaan penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai *parate executie*, khususnya terkait pelaksanaan eksekusi tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri. Selain itu, terdapat pula putusan-putusan pengadilan yang menunjukkan adanya perbedaan penerapan hukum terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sehingga menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum, dan efektivitas pelaksanaan hak eksekutorial kreditur¹⁰.

Permasalahan hukum lainnya berkaitan dengan kesesuaian pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 mengenai prosedur pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dari perspektif hukum normatif, perlu dikaji apakah pengaturan mengenai prosedur pelaksanaan lelang telah memberikan kepastian hukum kepada para pihak, apakah terdapat disharmoni norma yang berpotensi menimbulkan multitafsir, serta bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada kreditur, debitur, dan pembeli lelang¹¹.

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 161–170.

⁹ Indonesia, **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005, khususnya ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan lelang, pengumuman lelang, pelaksanaan lelang, dan Risalah Lelang.

¹¹ Indonesia, **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632; Indonesia, **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini tidak lagi menitikberatkan pada praktik pelaksanaan lelang di KPKNL Serang sebagaimana penelitian empiris, melainkan berfokus pada analisis terhadap norma hukum yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan¹². Analisis dilakukan melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus untuk menilai kesesuaian norma hukum, menemukan kekosongan atau konflik norma apabila ada, serta memberikan argumentasi hukum terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam sistem hukum Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada pengkajian norma hukum yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi¹³. Oleh karena itu, objek penelitian tidak darshan pada pengamatan terhadap fakta empiris atau pelaksanaan lelang di lapangan, melainkan pada analisis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin para ahli, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Objek kajian tersebut dipilih karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya sekaligus memberikan perlindungan hukum terhadap debitur dan pembeli lelang¹⁴.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan?

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 55–60.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cet. Ke-15 (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 55–60; Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-19 (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 13–15.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 1 angka 1, Pasal 6, dan Pasal 20; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1–15; Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 20–30.

2. Bagaimanakah analisis yuridis terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

D. KERANGKA TEORI

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang memberikan jaminan bahwa setiap norma hukum dapat diterapkan secara konsisten sehingga hak dan kewajiban setiap subjek hukum memperoleh perlindungan yang seimbang¹⁵. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tiga nilai fundamental, yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kepastian hukum (*rechtssicherheit*), dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*)¹⁶. Ketiga nilai tersebut harus berjalan secara harmonis agar hukum mampu mewujudkan ketertiban dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat¹⁷.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dilaksanakan sebagaimana mestinya serta memberikan perlindungan terhadap tindakan yang sewenang-wenang¹⁸. Kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila peraturan perundang-undangan dirumuskan secara jelas, tidak menimbulkan multitafsir, dan diterapkan secara konsisten oleh aparat yang berwenang¹⁹.

Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis apakah pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta ketentuan hukum lainnya telah memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang. Analisis juga diarahkan untuk menilai adanya

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Edisi Revisi (Yogyakarta: CV Maha Karya Pustaka, 2019), hlm. 99–103.

¹⁶ Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Edisi Revisi (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013), hlm. 117–120.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 53–58.

potensi disharmoni norma maupun perbedaan penafsiran terhadap ketentuan mengenai pelaksanaan *parate executie*²⁰.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap hak-hak setiap subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif²¹.

Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah timbulnya sengketa melalui pembentukan norma hukum yang memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa apabila telah terjadi pelanggaran terhadap hak-hak seseorang.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, perlindungan hukum harus diberikan kepada seluruh pihak yang berkepentingan, yaitu kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan, dan pembeli lelang sebagai pihak yang memperoleh hak atas objek lelang. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui pengaturan mengenai prosedur lelang, pengumuman lelang, penetapan nilai limit, penerbitan Risalah Lelang, serta mekanisme penyelesaian sengketa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan²².

Teori perlindungan hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis apakah ketentuan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum yang seimbang kepada seluruh pihak sesuai dengan prinsip negara hukum²³.

3. Teori Hak Tanggungan

²¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 2–5.

Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

²³

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya²⁴.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memberikan hak preferen kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Hak Tanggungan memiliki karakteristik sebagai hak yang bersifat *accessoir*, memberikan hak didahulukan (*droit de preference*), mengikuti objeknya (*droit de suite*), memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, serta mudah dieksekusi²⁵.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui *parate executie* berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pelaksanaan titel eksekutorial berdasarkan Pasal 14 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, maupun penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak²⁶.

Dalam penelitian ini, teori Hak Tanggungan digunakan sebagai dasar untuk menganalisis kesesuaian pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan prinsip-prinsip hukum jaminan kebendaan yang berlaku di Indonesia²⁷.

4. Teori Lelang

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 1 angka (1).

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 8–35.

²⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6, Pasal 14 ayat (2), dan Pasal 20 ayat (1) huruf a, huruf b, serta ayat (2).

²⁷ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 95–120.

Menurut Rachmadi Usman, lelang merupakan penjualan barang yang dilakukan di hadapan umum melalui penawaran harga secara terbuka untuk memperoleh harga tertinggi dan dilaksanakan oleh pejabat lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan²⁸.

Pelaksanaan lelang memiliki fungsi sebagai sarana peralihan hak yang sah, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dalam konteks lelang eksekusi Hak Tanggungan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang²⁹.

Prinsip-prinsip yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan lelang meliputi asas keterbukaan, kepastian hukum, keadilan, akuntabilitas, efisiensi, dan perlindungan hukum. Seluruh tahapan pelaksanaan lelang, mulai dari permohonan lelang sampai dengan penerbitan Risalah Lelang, harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan³⁰.

Teori lelang dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis kesesuaian pengaturan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan prinsip-prinsip hukum lelang serta untuk menilai apakah ketentuan yang berlaku telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak³¹.

Pengertian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu mekanisme pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Dalam sistem hukum Indonesia, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan

²⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 1–8.

²⁹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

³⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 35–50; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

³¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 35–50.

diatur terutama dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kedua peraturan tersebut menjadi landasan hukum dalam pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagai upaya pelunasan piutang kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi³².

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Berdasarkan ketentuan tersebut, Hak Tanggungan mempunyai fungsi sebagai jaminan pelunasan utang yang memberikan hak preferen kepada kreditur apabila debitur cidera janji³³.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 UUHT, yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut³⁴. Ketentuan ini dikenal sebagai *parate executie*, yaitu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa terlebih dahulu mengajukan gugatan mengenai pokok perkara, sepanjang persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan telah dipenuhi³⁵.

³² Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, khususnya Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

³³ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 1 angka (1) jo. Pasal 6.

³⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6.

³⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 161–170.

Selain melalui *parate executie*, Pasal 20 UUHT juga mengatur bahwa eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan atau melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak apabila cara tersebut memberikan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan demikian, Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan beberapa alternatif mekanisme eksekusi yang bertujuan mewujudkan kepastian hukum dalam penyelesaian piutang kreditur³⁶.

Menurut Rachmadi Usman, lelang merupakan penjualan barang yang dilakukan di hadapan umum melalui penawaran harga secara terbuka untuk memperoleh harga tertinggi serta dilaksanakan oleh pejabat lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang bukan hanya merupakan mekanisme jual beli biasa, tetapi juga merupakan instrumen hukum yang menjamin adanya transparansi, objektivitas, dan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas suatu objek³⁷.

Sementara itu, Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum merupakan konsekuensi dari kedudukan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan yang memberikan hak didahulukan (*droit de preference*) kepada kreditur³⁸. Pelaksanaan lelang tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai pelunasan piutang kreditur tanpa mengabaikan perlindungan hukum terhadap debitur maupun pihak ketiga yang berkepentingan³⁹.

Dalam perspektif penelitian hukum normatif, lelang eksekusi Hak Tanggungan dipahami sebagai pelaksanaan norma hukum yang mengatur mekanisme

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2); Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 171–182.

³⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 1–15.

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 161–170.

³⁹ Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005; Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 2–5.

penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan. Oleh karena itu, kajian terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya bertujuan memahami prosedur pelaksanaannya, tetapi juga menganalisis kesesuaian pengaturan tersebut dengan asas kepastian hukum, keadilan, perlindungan hukum, dan kemanfaatan⁴⁰.

Berdasarkan uraian diatas , dapat dipahami bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan mekanisme eksekusi yang diatur secara khusus oleh peraturan perundang-undangan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian piutang kreditur melalui penjualan objek Hak Tanggungan secara terbuka di hadapan umum. Pelaksanaan lelang tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar hak dan kepentingan kreditur, debitur, serta pembeli lelang memperoleh perlindungan hukum yang seimbang⁴¹.

Dasar Hukum nya yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 1 angka (1), Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20.
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya ketentuan mengenai wanprestasi dan perikatan.

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 133–181; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

⁴¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6 jo. Pasal 20; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005; Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 2–5.

2.1.2 Debitur Wanprestasi

Debitur merupakan pihak yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam suatu perikatan. Dalam hubungan hukum perbankan, debitur adalah pihak yang menerima fasilitas kredit dari kreditur berdasarkan perjanjian kredit dan berkewajiban mengembalikan sejumlah uang beserta bunga atau imbalan lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati⁴². Hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat kedua belah pihak berdasarkan asas pacta sunt servanda, yaitu setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)⁴³.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, debitur berkewajiban memenuhi seluruh prestasi yang telah diperjanjikan. Apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya, terlambat memenuhi prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau melakukan perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, maka debitur dinyatakan melakukan wanprestasi. Ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1245 KUHPerdata, yang menjadi dasar hukum mengenai akibat hukum atas tidak dipenuhinya suatu prestasi⁴⁴.

Menurut Subekti, wanprestasi adalah keadaan ketika salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan, baik karena tidak melaksanakan prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, maupun melaksanakan prestasi secara tidak sempurna⁴⁵. Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap isi perjanjian yang menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi,

⁴² Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790, Pasal 1 angka 11; Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1–15.

⁴³ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1338 ayat (1); Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 13–15.

⁴⁴ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1245; Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45–52.

⁴⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45–48.

pembatalan perjanjian, atau akibat hukum lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku⁴⁶.

Senada dengan pendapat tersebut, M. Yahya Harahap menyatakan bahwa wanprestasi merupakan kelalaian debitur dalam memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur. Kelalaian tersebut dapat terjadi karena kesengajaan maupun karena kelalaian debitur sendiri, sepanjang tidak terdapat keadaan memaksa (*force majeure*) yang dapat menghapuskan tanggung jawab debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata⁴⁷.

Dalam konteks pemberian kredit oleh bank, wanprestasi pada umumnya terjadi ketika debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok, bunga, maupun kewajiban lainnya sesuai dengan perjanjian kredit⁴⁸. Keadaan tersebut dapat mengakibatkan kredit berubah menjadi kredit bermasalah (*non-performing loan*), sehingga memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan upaya penyelesaian sesuai dengan ketentuan hukum dan isi perjanjian yang telah disepakati⁴⁹.

Apabila penyelesaian melalui restrukturisasi, rescheduling, reconditioning, atau upaya penyelamatan kredit lainnya tidak berhasil, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melaksanakan hak eksekutorial terhadap objek jaminan sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan⁵⁰. Ketentuan tersebut memberikan

⁴⁶ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1239, Pasal 1243, Pasal 1266, dan Pasal 1267; Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 52–58.

⁴⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 60–68; Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1244 dan Pasal 1245.

⁴⁸ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790, Pasal 1 angka (11); Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Edisi Revisi (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 95–110.

⁴⁹ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 125–131; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

⁵⁰ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 131–140; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6 dan Pasal 20.

kewenangan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek Hak Tanggungan dengan mekanisme pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁵¹.

Dalam perspektif penelitian hukum normatif, wanprestasi tidak hanya dipahami sebagai fakta tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur, tetapi juga sebagai suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, analisis terhadap debitur wanprestasi dalam penelitian ini diarahkan pada pengaturan mengenai hak dan kewajiban para pihak, syarat-syarat terjadinya wanprestasi, akibat hukum yang ditimbulkan, serta dasar hukum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai bentuk perlindungan terhadap hak kreditur⁵².

Dengan demikian, debitur wanprestasi merupakan debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit sehingga menimbulkan akibat hukum berupa hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, maupun pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pengaturan tersebut bertujuan mewujudkan kepastian hukum, menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta memberikan perlindungan hukum dalam hubungan hukum perkreditan.

Dasar Hukum sebagai berikut :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1244, Pasal 1245, dan Pasal 1338.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 6 dan Pasal 20.

⁵¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6 jo. Pasal 20; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

⁵² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 133–181; Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1245; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6 dan Pasal 20.

- c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

2.1.3 Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan kebendaan yang mempunyai kedudukan penting dalam sistem hukum perdata Indonesia, khususnya dalam hubungan hukum perkreditan⁵³. Keberadaan Hak Tanggungan bertujuan memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan⁵⁴. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan di Indonesia diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang menggantikan ketentuan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* yang sebelumnya berlaku⁵⁵.

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang bersifat *accessoir*, yaitu keberadaannya bergantung pada adanya perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit. Dengan demikian,

⁵³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1–10.

⁵⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1–10.

⁵⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, bagian *Menimbang* dan *Penjelasan Umum*; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1–7.

apabila utang yang dijamin telah hapus, maka Hak Tanggungan juga hapus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan⁵⁶.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Kedudukan yang diutamakan tersebut memberikan perlindungan hukum kepada kreditur tanpa menghilangkan hak-hak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan⁵⁷.

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Salim HS, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum dalam pembiayaan berbasis jaminan hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui pengaturan yang jelas mengenai pembebanan, pendaftaran, peralihan, penghapusan, serta mekanisme eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya⁵⁸.

Sebagai lembaga jaminan kebendaan, Hak Tanggungan memiliki karakteristik yang membedakannya dari bentuk jaminan lainnya, yaitu:

1. Memberikan hak didahulukan (*droit de preference*) kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya.
2. Mengikuti objek yang dijaminkan (*droit de suite*), sehingga Hak Tanggungan tetap melekat pada objek jaminan meskipun hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pihak lain.
3. Memenuhi asas spesialisitas, yaitu objek Hak Tanggungan, identitas para pihak, dan utang yang dijamin harus ditentukan secara jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

⁵⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 18 ayat (1) huruf a; M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017, hlm. 92–94.

⁵⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999, hlm. 24–27; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 6.

⁵⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2022, hlm. 95–103; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 10, Pasal 13, Pasal 16, Pasal 18, dan Pasal 20.

4. Memenuhi asas publisitas, yaitu Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.
5. Mudah dieksekusi, karena Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan, terdapat beberapa tahapan yang harus dipenuhi agar Hak Tanggungan lahir secara sah. Tahapan tersebut dimulai dengan adanya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan. Pendaftaran tersebut merupakan syarat konstitutif yang menentukan lahirnya Hak Tanggungan serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak⁵⁹.

Objek Hak Tanggungan meliputi hak-hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat dibebani Hak Tanggungan, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai tertentu yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan wajib didaftarkan⁶⁰. Selain hak atas tanah, Hak Tanggungan juga dapat meliputi bangunan, tanaman, maupun benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah apabila secara tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan⁶¹.

Salah satu karakteristik utama Hak Tanggungan adalah adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil

⁵⁹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 10, Pasal 13, dan Pasal 14; Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 276–281.

⁶⁰ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 4; Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 349–352.

⁶¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5); Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2022, hlm. 88–90.

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut⁶². Selain melalui mekanisme *parate executie*, Pasal 20 UUHT juga mengatur bahwa eksekusi dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan atau melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak apabila cara tersebut memberikan harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak⁶³.

Dalam perspektif penelitian hukum normatif, pengaturan mengenai Hak Tanggungan merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh pembentuk undang-undang kepada para pihak dalam hubungan hukum perkreditan⁶⁴. Oleh karena itu, analisis terhadap Hak Tanggungan tidak hanya difokuskan pada pengertiannya sebagai lembaga jaminan kebendaan, tetapi juga pada kesesuaian pengaturannya dengan asas kepastian hukum, asas keadilan, asas publisitas, asas spesialisitas, dan asas perlindungan hukum. Analisis tersebut penting untuk menilai apakah ketentuan yang mengatur Hak Tanggungan telah mampu memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur, maupun pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum⁶⁵.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan instrumen hukum yang bertujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan bagi seluruh pihak dalam hubungan hukum perkreditan. Dengan demikian, Hak Tanggungan menjadi dasar yuridis yang sangat penting dalam

⁶² Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999, hlm. 164–169.

⁶³ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2); Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2022, hlm. 129–136.

⁶⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2022, hlm. 72–76; Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987, hlm. 2–5.

⁶⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999, hlm. 31–40; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 10, Pasal 13, Pasal 14, dan Pasal 20.

pelaksanaan lelang eksekusi sebagai salah satu mekanisme penyelesaian utang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan⁶⁶.

Dasar Hukum sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya Pasal 1, Pasal 4, Pasal 6, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 18, dan Pasal 20.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya ketentuan mengenai perikatan dan wanprestasi.

2.1.4 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Pembentukan KPKNL merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk menyelenggarakan pelayanan publik di bidang pengelolaan kekayaan negara, penilaian, piutang negara, serta pelayanan lelang secara profesional, transparan, akuntabel, dan berlandaskan ketentuan peraturan perundang-undangan⁶⁷.

Secara yuridis, kedudukan KPKNL diatur dalam **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara**. Berdasarkan ketentuan tersebut, KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara, dan pelayanan

⁶⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 1 angka 1, Pasal 6, dan Pasal 20; Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987, hlm. 2–5; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999, hlm. 24–27 dan hlm. 164–176.

⁶⁷ Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara⁶⁸.

Dalam bidang pelayanan lelang, KPKNL merupakan instansi yang berwenang menyelenggarakan berbagai jenis lelang, antara lain lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, dan lelang non-eksekusi sukarela. Kewenangan tersebut dilaksanakan berdasarkan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang mengatur tata cara penyelenggaraan lelang mulai dari pengajuan permohonan, penelitian dokumen, pengumuman lelang, pelaksanaan lelang, pembayaran hasil lelang, hingga penerbitan Risalah Lelang⁶⁹.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, KPKNL tidak bertindak sebagai pihak yang menentukan ada atau tidaknya wanprestasi debitur maupun pihak yang memutus sengketa antara kreditur dan debitur. KPKNL hanya melaksanakan kewenangan administratif dan yuridis dalam penyelenggaraan lelang berdasarkan permohonan pemegang Hak Tanggungan yang telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan⁷⁰. Oleh karena itu, KPKNL berkewajiban memastikan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku serta memenuhi asas legalitas, kepastian hukum, keterbukaan, dan akuntabilitas.

Menurut **Rachmadi Usman**, pejabat lelang mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk melaksanakan penjualan barang secara terbuka kepada umum melalui mekanisme pelelangan. Dalam menjalankan kewenangannya, pejabat lelang wajib berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga

⁶⁸ Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*, khususnya ketentuan mengenai kedudukan, tugas, dan fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

⁶⁹ Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005, khususnya ketentuan mengenai jenis lelang, tata cara pelaksanaan lelang, dan Risalah Lelang.

⁷⁰ Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005, khususnya ketentuan mengenai permohonan lelang, kelengkapan dokumen, dan kewenangan Pejabat Lelang dalam penyelenggaraan lelang.

setiap tindakan yang dilakukan memiliki kekuatan hukum dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak⁷¹.

Pelaksanaan lelang oleh KPKNL harus memenuhi prinsip-prinsip hukum lelang yang meliputi asas keterbukaan, asas persaingan yang sehat, asas kepastian hukum, asas efisiensi, asas akuntabilitas, dan asas keadilan. Prinsip-prinsip tersebut bertujuan agar proses lelang berlangsung secara transparan, memberikan kesempatan yang sama kepada peserta lelang, serta menghasilkan harga yang wajar sesuai dengan mekanisme penawaran terbuka⁷².

Dalam perspektif **penelitian hukum normatif**, KPKNL dipahami sebagai lembaga yang memperoleh kewenangan secara atribusi dari peraturan perundang-undangan untuk menyelenggarakan pelayanan lelang. Dengan demikian, kajian mengenai KPKNL dalam penelitian ini tidak diarahkan pada penilaian terhadap pelaksanaan tugas oleh suatu kantor tertentu, melainkan pada analisis terhadap norma hukum yang mengatur kedudukan, tugas, fungsi, dan kewenangan KPKNL dalam penyelenggaraan lelang eksekusi Hak Tanggungan⁷³.

Analisis tersebut dilakukan untuk menilai apakah pengaturan mengenai kewenangan KPKNL telah memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan serta telah menjamin perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang. Selain itu, analisis juga diarahkan pada kesesuaian kewenangan KPKNL dengan ketentuan **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** sebagai dasar hukum penyelenggaraan lelang⁷⁴.

⁷¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 20–32.

⁷² Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005; Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 35–50.

⁷³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 133–181; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*.

⁷⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 133–181; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang*

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa KPKNL merupakan instansi pemerintah yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan pelayanan lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, KPKNL berperan sebagai penyelenggara lelang yang bertugas memastikan bahwa seluruh proses pelelangan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mampu mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan⁷⁵.

Dasar Hukum sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

2.1.5 Parate Executie

Parate executie merupakan salah satu bentuk pelaksanaan hak eksekutorial yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur melakukan wanprestasi⁷⁶. Istilah *parate executie* berasal dari bahasa Belanda, yaitu *parate executie*, yang berarti pelaksanaan eksekusi secara langsung tanpa melalui proses

Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

⁷⁵ Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1005.

⁷⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 161–170.

gugatan perdata terlebih dahulu⁷⁷. Mekanisme ini merupakan pengecualian terhadap asas umum dalam hukum acara perdata yang pada dasarnya menghendaki pelaksanaan eksekusi dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap⁷⁸. Dasar hukum pelaksanaan *parate executie* diatur dalam **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**, yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut⁷⁹. Ketentuan ini memberikan kewenangan langsung kepada kreditur tanpa harus mengajukan gugatan mengenai pokok perkara, sepanjang syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan telah dipenuhi⁸⁰.

Selain Pasal 6, **Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** juga mengatur bahwa eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6⁸¹. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa *parate executie* merupakan salah satu mekanisme eksekusi yang secara tegas diakui oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai sarana penyelesaian utang apabila debitur wanprestasi⁸².

⁷⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 161–165.

⁷⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 20–35.

⁷⁹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 6.

⁸⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 161–170.

⁸¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Pasal 20 ayat (1)

⁸² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 170–176.

Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, *parate executie* merupakan hak istimewa yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan mengenai pokok sengketa. Pemberian hak tersebut bertujuan menciptakan mekanisme penyelesaian utang yang sederhana, cepat, efektif, dan memberikan kepastian hukum kepada kreditur, mengingat Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memiliki kekuatan eksekutorial⁸³.

Pendapat serupa dikemukakan oleh **Salim HS**, yang menyatakan bahwa keberadaan *parate executie* merupakan konsekuensi logis dari sifat Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditur. Melalui mekanisme tersebut, kreditur memperoleh perlindungan hukum dalam memperoleh pelunasan piutangnya tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang⁸⁴.

Meskipun demikian, dalam perkembangannya pelaksanaan *parate executie* menimbulkan berbagai perdebatan dalam praktik maupun dalam kajian hukum⁸⁵. Salah satu permasalahan yang sering dibahas adalah adanya perbedaan penafsiran mengenai apakah pelaksanaan *parate executie* dapat dilakukan sepenuhnya tanpa campur tangan pengadilan atau tetap memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Perbedaan penafsiran tersebut muncul karena adanya berbagai putusan pengadilan yang memberikan interpretasi berbeda terhadap ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan⁸⁶.

⁸³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 170–176.

⁸⁴ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 165–175.

⁸⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 176–182.

⁸⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6 dan Pasal 20; M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 20–35.

Dalam perspektif penelitian hukum normatif, persoalan tersebut merupakan bagian dari analisis terhadap keselarasan norma hukum (*harmonisasi hukum*), bukan semata-mata persoalan praktik⁸⁷. Oleh karena itu, penelitian ini mengkaji ketentuan mengenai *parate executie* dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menilai apakah pengaturan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada para pihak.

Analisis normatif terhadap *parate executie* juga dilakukan dengan menghubungkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dengan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**⁸⁸, yang mengatur tata cara penyelenggaraan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Keterkaitan kedua peraturan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan *parate executie* tidak hanya bergantung pada keberadaan hak eksekutorial yang dimiliki kreditur, tetapi juga harus dilaksanakan melalui prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar menjamin kepastian hukum, keterbukaan, dan akuntabilitas.

Dalam penelitian ini, *parate executie* dianalisis sebagai instrumen hukum⁸⁹. yang bertujuan memberikan perlindungan terhadap hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya tanpa mengabaikan hak-hak debitur maupun kepentingan pembeli lelang. Oleh karena itu, pelaksanaan *parate executie* harus tetap memperhatikan asas kepastian hukum, asas keadilan, asas keseimbangan, dan asas perlindungan

⁸⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 133–181.

⁸⁸ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*

⁸⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 2–5; Gustav Radbruch, *Legal Philosophy* (melalui literatur yang Anda gunakan).

hukum sebagaimana menjadi prinsip dasar dalam penyelenggaraan negara hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa *parate executie* merupakan hak eksekutorial⁹⁰. Yang diberikan oleh Undang-Undang kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi. Pelaksanaan hak tersebut harus dilakukan berdasarkan ketentuan **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**⁹¹, serta memperhatikan prinsip-prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum sehingga tujuan pembentukan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang dapat terwujud secara efektif.

Dasar Hukum sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20.
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya ketentuan mengenai wanprestasi.

F. Penelitian Relevan

Penelitian relevan bertujuan untuk mengetahui persamaan, perbedaan, dan kebaruan (novelty) penelitian yang dilakukan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Selain itu, penelitian relevan digunakan sebagai bahan perbandingan untuk menunjukkan posisi penelitian ini dalam pengembangan ilmu hukum,

⁹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6 jo. Pasal 20.

⁹¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

khususnya di bidang hukum perdata mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

No	Peneliti	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Penulis
1	Bima Kurniawan Syamra (2024)	<i>Analisis Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Kendari</i>	Yuridis Normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual	Menyimpulkan bahwa pelaksanaan <i>parate executie</i> masih menghadapi persoalan akibat adanya perbedaan penafsiran terhadap ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan beberapa putusan pengadilan.	Penelitian ini tidak hanya menganalisis <i>parate executie</i> , tetapi juga mengkaji pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UUHT, PMK Nomor 122/PMK.06/2023, doktrin, dan putusan pengadilan untuk menilai kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak.
2	Rena Anggi Permatasari dan Binov Handitya (2023)	<i>Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Lelang Hak</i>	Yuridis Normatif	Menjelaskan bahwa penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang Hak Tanggungan	Penelitian penulis berfokus pada analisis yuridis mengenai pengaturan pelaksanaan lelang eksekusi Hak

		<i>Tanggung</i>		dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 setelah upaya penyelamatan kredit tidak berhasil.	Tanggung serta kesesuaiannya dengan asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum.
3	Ade Liniarty Daulay (2023)	<i>Tinjauan Yuridis Peran KPKNL dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan</i>	Yuridis Normatif	Menyimpulkan bahwa KPKNL melaksanakan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan berperan sebagai penyelenggara lelang negara.	Penelitian ini tidak hanya membahas kewenangan KPKNL, tetapi juga menganalisis hubungan antara pengaturan Hak Tanggungan, mekanisme <i>parate executie</i> , dan pelaksanaan lelang berdasarkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023.
4	Diah Purnamasari, Ujang Hibar, dan Enjum Jumhana (2025)	<i>Analisis Yuridis Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan</i>	Yuridis Normatif	Menjelaskan bahwa penyelesaian kredit macet dilakukan melalui restrukturisasi	Penelitian ini berfokus pada pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai bentuk pelaksanaan

		<i>pada PT BPR Serang Cabang Pontang</i>		dan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.	hak eksekutorial kreditur, bukan hanya pada penyelesaian kredit macet.
5	Sridevi Ayunda (2021)	<i>Penerapan Prinsip Keadilan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada KPKNL Pekanbaru</i>	Yuridis Empiris	Menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang dipengaruhi oleh faktor administrasi, koordinasi antarinstansi, dan penerapan prinsip keadilan dalam praktik.	Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang menitikberatkan pada analisis ketentuan peraturan perundang- undangan, doktrin, dan putusan pengadilan tanpa melakukan penelitian lapangan.

Kebaruan (Novelty) Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu, diketahui bahwa kajian mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan telah banyak dilakukan. Namun, sebagian penelitian lebih menitikberatkan pada penyelesaian kredit bermasalah, kewenangan KPKNL, atau pelaksanaan lelang dalam praktik. Penelitian ini memiliki kebaruan karena secara khusus menganalisis **pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi** berdasarkan **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk**

Pelaksanaan Lelang, doktrin para ahli, dan putusan pengadilan yang relevan. Analisis dilakukan untuk menilai kesesuaian pengaturan tersebut dengan **asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum**, sehingga diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum jaminan dan hukum lelang di Indonesia.

G. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Pengaturan Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi

4.1.1 Pengaturan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang lahir dari suatu perjanjian⁹². Dalam sistem hukum Indonesia, dasar pengaturan mengenai hubungan hukum tersebut terdapat dalam **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** yang mengatur tentang hukum perikatan, syarat sah perjanjian, pelaksanaan prestasi, serta akibat hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi⁹³. Meskipun pengaturan mengenai Hak Tanggungan telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), keberadaan KUHPerdata tetap menjadi dasar normatif dalam menentukan lahirnya hubungan hukum yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan⁹⁴.

Pasal 1313 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁹⁵. Dalam konteks perbankan, hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur lahir melalui perjanjian kredit. Perjanjian tersebut menjadi dasar munculnya hak dan kewajiban para pihak, yaitu kewajiban kreditur untuk menyediakan fasilitas kredit dan

⁹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 1–5.

⁹³ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1233, Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1238, dan Pasal 1243; Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. Revisi (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 290–320.

⁹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 1 angka 1, Pasal 4, Pasal 6, dan Pasal 20; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1–15.

⁹⁵ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1313.

kewajiban debitur untuk mengembalikan pinjaman beserta bunga sesuai jangka waktu yang telah disepakati⁹⁶.

Agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, Pasal 1320 KUHPerdata mensyaratkan empat unsur, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal. Keempat syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian⁹⁷. Menurut **Subekti**, syarat subjektif berkaitan dengan pihak-pihak yang membuat perjanjian, sedangkan syarat objektif berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*null and void*), sedangkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*voidable*)⁹⁸.

Menurut penulis, ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata memiliki hubungan yang erat dengan keberlakuan Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat **accessoir**, sehingga keberadaannya bergantung pada sah atau tidaknya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit batal demi hukum, maka pembebanan Hak Tanggungan juga kehilangan dasar hukumnya. Dengan demikian, pengaturan mengenai syarat sah perjanjian dalam KUHPerdata menjadi fondasi utama bagi lahirnya hak jaminan yang selanjutnya diatur dalam UUHT⁹⁹.

Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*)¹⁰⁰. Asas ini memberikan kepastian hukum bahwa setiap pihak wajib melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat¹⁰¹. Dalam hubungan kredit, asas tersebut

⁹⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, Pasal 1 angka 11; Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 58–66.

⁹⁷ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.

⁹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 17–22.

⁹⁹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 10; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 23–30.

¹⁰⁰ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1338 ayat (1).

¹⁰¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 45–49; Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 296–300.

mewajibkan debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran utangnya, sedangkan kreditur berkewajiban menghormati hak-hak debitur sepanjang perjanjian masih berjalan¹⁰².

Menurut **Peter Mahmud Marzuki**, asas *pacta sunt servanda* merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum perjanjian yang menjamin kepastian hukum dalam hubungan keperdataan. Tanpa adanya kepastian mengenai keberlakuan perjanjian, tujuan hukum untuk memberikan perlindungan kepada para pihak tidak akan tercapai¹⁰³.

Dalam pandangan penulis, asas *pacta sunt servanda* menjadi dasar bagi pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, maka kreditur memperoleh hak untuk menuntut pemenuhan prestasi maupun menggunakan upaya hukum yang telah disediakan oleh peraturan perundang-undangan, termasuk pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan¹⁰⁴. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang eksekusi bukan merupakan tindakan yang lahir secara sepihak, melainkan konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya isi perjanjian oleh debitur¹⁰⁵.

Konsep wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai setelah diberikan peringatan (*somasi*) atau berdasarkan ketentuan perjanjian dianggap lalai karena lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan. Selanjutnya, Pasal 1243 KUHPerdata mengatur bahwa pihak yang melakukan wanprestasi wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi¹⁰⁶.

Menurut **Subekti**, wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa wanprestasi tidak hanya terbatas pada kegagalan membayar utang, tetapi mencakup seluruh bentuk pelanggaran terhadap isi perjanjian¹⁰⁷.

¹⁰² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 58–66; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, Pasal 1 angka 11.

¹⁰³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cet. Ke-15 (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 96–100.

¹⁰⁴ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1238, Pasal 1243, dan Pasal 1338 ayat (1); Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 45–49.

¹⁰⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6 dan Pasal 20; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 155–170.

¹⁰⁶ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1238 dan Pasal 1243.

¹⁰⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 45–50.

Menurut penulis, ketentuan mengenai wanprestasi dalam KUHPerdato merupakan dasar hukum utama yang melahirkan hak eksekutorial bagi kreditur. Hal ini karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila terlebih dahulu terbukti bahwa debitur telah melakukan wanprestasi¹⁰⁸. Dengan kata lain, keberadaan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdato menjadi prasyarat yuridis sebelum ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT dapat diterapkan¹⁰⁹.

Jika dianalisis secara sistematis, terdapat hubungan normatif antara KUHPerdato, UUHT, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023. KUHPerdato mengatur hubungan hukum dan akibat wanprestasi. UUHT memberikan hak eksekutorial kepada kreditur apabila wanprestasi telah terjadi. Selanjutnya, PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur tata cara pelaksanaan pelelangan umum sebagai bentuk pelaksanaan hak eksekutorial tersebut. Dengan demikian, ketiga peraturan tersebut membentuk satu sistem hukum yang saling melengkapi dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain¹¹⁰.

Dari perspektif **Teori Kepastian Hukum** Gustav Radbruch, pengaturan dalam KUHPerdato memberikan dasar yang jelas mengenai kapan seorang debitur dapat dinyatakan wanprestasi dan apa akibat hukumnya. Kepastian mengenai status wanprestasi tersebut menjadi dasar bagi pelaksanaan hak eksekutorial yang diberikan oleh UUHT¹¹¹. Namun demikian, dalam praktik masih terdapat perbedaan penafsiran mengenai kapan kreditur dapat langsung menggunakan hak *parate executie*, terutama apabila debitur mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan lelang¹¹². Perbedaan penafsiran tersebut menunjukkan

¹⁰⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 312–320; Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 78–82.

¹⁰⁹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6 dan Pasal 20; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 155–170.

¹¹⁰ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1238 dan Pasal 1243; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6 dan Pasal 20; Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

¹¹¹ Gustav Radbruch, sebagaimana dikutip dalam Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Edisi Revisi (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013), hlm. 117–119.

¹¹² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 155–170; Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 90–105.

bahwa meskipun norma hukumnya telah tersedia, penerapannya masih memerlukan konsistensi agar tujuan kepastian hukum dapat tercapai¹¹³.

Selanjutnya, menurut **Teori Perlindungan Hukum** Philipus M. Hadjon, pengaturan dalam KUHPerdara tidak hanya memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi juga kepada debitur. Perlindungan bagi kreditur diwujudkan melalui hak untuk memperoleh pelunasan piutang apabila debitur wanprestasi. Sementara itu, perlindungan bagi debitur diwujudkan melalui kewajiban kreditur untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Dengan demikian, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus tetap memperhatikan asas keseimbangan agar tidak mengabaikan hak-hak debitur¹¹⁴.

Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa KUHPerdara merupakan landasan normatif yang mengatur lahirnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur, syarat sah perjanjian, serta akibat hukum wanprestasi. Ketentuan tersebut menjadi dasar bagi penerapan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT mengenai hak eksekusi atas objek Hak Tanggungan¹¹⁵. Oleh karena itu, secara normatif terdapat hubungan yang erat antara KUHPerdara, UUHT, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 dalam membentuk sistem hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan¹¹⁶. Pengaturan tersebut pada dasarnya telah memberikan kepastian hukum bagi para pihak, namun efektivitasnya masih memerlukan penerapan yang konsisten agar tujuan hukum berupa kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum dapat terwujud¹¹⁷.

Pengaturan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) merupakan salah satu sumber hukum utama yang mengatur hubungan hukum dalam bidang keperdataan, termasuk

¹¹³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 20–30; Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Edisi Revisi (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013), hlm. 117–119.

¹¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 20–30.

¹¹⁵ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320, Pasal 1238, Pasal 1243, dan Pasal 1338; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6 dan Pasal 20.

¹¹⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*; Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 90–105.

¹¹⁷ Gustav Radbruch, sebagaimana dikutip dalam Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Edisi Revisi (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013), hlm. 117–119; Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 20–30.

hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang lahir dari suatu perjanjian. Meskipun pengaturan mengenai Hak Tanggungan secara khusus terdapat dalam **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)**, keberadaan KUHPerdato tetap memiliki peran yang sangat penting sebagai dasar hukum lahirnya perikatan, pelaksanaan prestasi, dan akibat hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan dari ketentuan-ketentuan hukum perdata yang mengatur mengenai perjanjian dan wanprestasi¹¹⁸.

Hubungan hukum antara kreditur dan debitur bermula dari adanya suatu perjanjian kredit. Menurut **Pasal 1313 KUHPerdato**, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum dalam pemberian kredit didasarkan pada kesepakatan para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Kreditur berkewajiban menyediakan fasilitas kredit sesuai dengan isi perjanjian, sedangkan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman beserta bunga sesuai jangka waktu yang telah disepakati¹¹⁹.

Agar perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, **Pasal 1320 KUHPerdato** menentukan empat syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Keempat syarat tersebut merupakan unsur fundamental yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Menurut **Subekti**, syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif, sedangkan objek tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Tidak terpenuhinya syarat subjektif

¹¹⁸ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1233, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1313, Pasal 1320, dan Pasal 1338; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 1 angka 1, Pasal 6, dan Pasal 20; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 23–30.

¹¹⁹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1313 dan Pasal 1338; Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, Pasal 1 angka 11; Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 1–5; Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 58–66.

menyebabkan perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*), sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*)¹²⁰.

Menurut penulis, ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato mempunyai hubungan yang erat dengan keberlakuan Hak Tanggungan. Hal tersebut disebabkan Hak Tanggungan merupakan **perjanjian accessoir**, yaitu perjanjian tambahan yang keberadaannya bergantung pada sah atau tidaknya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Dengan demikian, apabila perjanjian pokok batal demi hukum, maka pembebanan Hak Tanggungan juga kehilangan dasar hukumnya. Analisis ini menunjukkan adanya hubungan sistematis antara ketentuan KUHPerdato dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai satu kesatuan sistem hukum jaminan.

Selanjutnya, **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato** menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini melahirkan asas ***pacta sunt servanda***, yaitu setiap perjanjian yang dibuat secara sah wajib dipatuhi oleh para pihak. Menurut **Peter Mahmud Marzuki**, asas ***pacta sunt servanda*** merupakan asas fundamental dalam hukum perjanjian yang memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Asas tersebut mengandung makna bahwa negara memberikan perlindungan terhadap isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, asas ***pacta sunt servanda*** mempunyai arti bahwa debitur wajib memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka debitur dapat dinyatakan melakukan wanprestasi yang selanjutnya menjadi dasar bagi kreditur untuk menggunakan hak eksekutorial yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan¹²¹.

¹²⁰ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320; Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 17–22; Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 294–301.

¹²¹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1238, Pasal 1243, dan Pasal 1338 ayat (1); Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6 dan Pasal 20; Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 45–50; Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 155–170.

Pengaturan mengenai wanprestasi terdapat dalam **Pasal 1238 KUHPerdara** yang menentukan bahwa debitur dianggap lalai apabila telah diberikan peringatan (*somasi*) atau berdasarkan isi perjanjian telah ditentukan bahwa debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang diperjanjikan. Selanjutnya, **Pasal 1243 KUHPerdara** mengatur bahwa pihak yang melakukan wanprestasi wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga sebagai akibat tidak dipenuhinya prestasi.

Menurut **Subekti**, wanprestasi dapat terjadi dalam empat bentuk, yaitu tidak melaksanakan prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang telah disepakati para pihak dalam suatu perjanjian¹²².

Menurut penulis, ketentuan mengenai wanprestasi dalam KUHPerdara mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Wanprestasi merupakan **prasyarat yuridis** bagi lahirnya hak eksekutorial kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dengan kata lain, tanpa adanya wanprestasi, kreditur tidak mempunyai dasar hukum untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hubungan antara KUHPerdara dan UUHT bersifat komplementer, di mana KUHPerdara mengatur dasar hubungan hukum dan akibat wanprestasi, sedangkan UUHT mengatur mekanisme pelaksanaan hak eksekutorial.

Apabila dianalisis secara sistematis, terdapat sinkronisasi norma antara KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. KUHPerdara mengatur lahirnya hubungan hukum melalui perjanjian dan akibat hukum wanprestasi. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Selanjutnya, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur tata cara administratif pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang. Dengan demikian, ketiga peraturan tersebut membentuk suatu sistem hukum yang saling berkaitan dalam mengatur pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

¹²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 45–50; Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1238 dan Pasal 1243.

Apabila dikaitkan dengan **Teori Kepastian Hukum** yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch**, pengaturan mengenai perjanjian dan wanprestasi dalam KUHPdata telah memberikan kepastian hukum mengenai kapan hak dan kewajiban para pihak lahir, kapan debitur dinyatakan wanprestasi, serta akibat hukum yang timbul dari wanprestasi tersebut. Kepastian hukum tersebut menjadi dasar bagi penerapan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Namun demikian, kepastian hukum tersebut harus diimbangi dengan penerapan norma secara konsisten agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran dalam praktik.

Selain itu, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, ketentuan dalam KUHPdata tidak hanya memberikan perlindungan kepada kreditur sebagai pihak yang dirugikan akibat wanprestasi, tetapi juga memberikan perlindungan kepada debitur melalui mekanisme hukum yang mengharuskan setiap tindakan eksekusi dilakukan berdasarkan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus tetap menjunjung asas keadilan, kepastian hukum, dan keseimbangan kepentingan para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa KUHPdata merupakan landasan hukum yang mengatur lahirnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur, syarat sah perjanjian, asas mengikatnya perjanjian, serta akibat hukum wanprestasi. Ketentuan-ketentuan tersebut menjadi dasar normatif bagi penerapan hak eksekutorial yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, secara yuridis terdapat hubungan yang erat antara KUHPdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 dalam membentuk sistem hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi. Pengaturan tersebut pada dasarnya telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, namun efektivitasnya sangat bergantung pada penerapan norma secara konsisten sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku.

Pengaturan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) merupakan dasar hukum utama yang mengatur lembaga Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas hak atas

tanah di Indonesia. Pembentukan UUHT dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan suatu lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dalam hubungan pembiayaan yang dijamin dengan hak atas tanah. Sebelum berlakunya UUHT, pengaturan mengenai jaminan atas tanah masih mengacu pada ketentuan *Hypotheek* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband*, yang dinilai tidak lagi sesuai dengan perkembangan hukum agraria setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, UUHT dibentuk untuk menciptakan sistem jaminan kebendaan yang memberikan kepastian hukum, kemudahan eksekusi, dan perlindungan terhadap kepentingan para pihak.

Menurut Pasal 1 angka (1) UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta atau tidak beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Rumusan tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan **hak preferen** (*droit de preference*) kepada pemegangnya. Hak preferen tersebut menempatkan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak yang didahulukan dalam memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi.

Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang dirancang untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur melalui pemberian hak mendahului atas objek jaminan. Sementara itu, **Salim HS** berpendapat bahwa Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan yang memiliki karakteristik sederhana, memberikan kepastian hukum, mudah didaftarkan, dan mudah dieksekusi apabila debitur cidera janji. Kedua pendapat tersebut menunjukkan bahwa pembentukan UUHT bertujuan memperkuat kepastian hukum dalam sistem pembiayaan nasional.

Apabila dianalisis secara normatif, UUHT dibangun di atas beberapa asas penting yang menjadi dasar pelaksanaan Hak Tanggungan. Asas pertama adalah **asas publisitas**, yaitu setiap Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga keberadaannya diketahui oleh masyarakat. Asas ini memberikan kepastian hukum terhadap status objek jaminan dan melindungi kepentingan pihak ketiga. Asas kedua adalah **asas spesialisitas**, yang mengharuskan adanya penjelasan secara tegas mengenai identitas para

pihak, objek yang dijamin, dan jumlah utang yang dijamin dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas ketiga adalah **asas *droit de suite***, yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek tersebut berada. Asas ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya meskipun telah beralih kepada pihak lain.

Menurut penulis, ketiga asas tersebut merupakan perwujudan dari prinsip kepastian hukum dalam hukum jaminan. Asas publisitas memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga melalui sistem pendaftaran, asas spesialisitas menjamin kejelasan objek dan utang yang dijamin, sedangkan asas *droit de suite* memastikan bahwa hak kreditur tetap melekat pada objek jaminan sampai utang dilunasi atau Hak Tanggungan dihapus sesuai ketentuan undang-undang.

Salah satu ketentuan terpenting dalam UUHT adalah **Pasal 6**, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Ketentuan ini merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan **parate executie**, yaitu hak kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa terlebih dahulu mengajukan gugatan mengenai pokok sengketa. Tujuan pengaturan tersebut adalah memberikan mekanisme penyelesaian piutang yang cepat, efektif, dan memberikan kepastian hukum kepada kreditur.

Namun demikian, menurut penulis, Pasal 6 tidak dapat ditafsirkan secara terpisah dari keseluruhan sistem dalam UUHT. Hak melakukan *parate executie* tetap harus dilaksanakan melalui mekanisme pelelangan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, pelaksanaan hak tersebut bukan berarti memberikan kewenangan mutlak kepada kreditur untuk bertindak secara sepihak, melainkan harus dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku guna menjamin perlindungan terhadap seluruh pihak yang berkepentingan.

Selain Pasal 6, **Pasal 14 ayat (2) UUHT** memberikan kekuatan eksekutorial kepada Sertifikat Hak Tanggungan melalui pencantuman irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**". Ketentuan ini menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, sertifikat tersebut dapat dijadikan dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur melakukan wanprestasi.

Menurut penulis, pemberian titel eksekutorial kepada Sertifikat Hak Tanggungan merupakan bentuk perlindungan hukum preventif bagi kreditur karena mengurangi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi. Akan tetapi, pelaksanaannya tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan agar tidak menimbulkan pelanggaran terhadap hak-hak debitur.

Selanjutnya, **Pasal 20 UUHT** mengatur mekanisme pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Selain itu, Pasal 20 ayat (2) juga membuka kemungkinan penjualan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan apabila cara tersebut dapat memberikan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Apabila dianalisis secara sistematis, Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT bukan merupakan ketentuan yang saling bertentangan, melainkan saling melengkapi. Pasal 6 memberikan dasar hak eksekutorial kepada kreditur, sedangkan Pasal 20 mengatur tata cara pelaksanaan hak tersebut. Dengan demikian, pelaksanaan *parate executie* tetap harus memperhatikan mekanisme yang ditentukan dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya, termasuk ketentuan mengenai pelelangan umum.

Dari perspektif **Teori Kepastian Hukum** yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch**, UUHT telah memberikan kepastian mengenai kedudukan hukum kreditur, debitur, objek jaminan, serta mekanisme pelaksanaan eksekusi. Namun demikian, dalam praktik masih terdapat perbedaan penafsiran mengenai ruang lingkup pelaksanaan *parate executie*, khususnya ketika muncul sengketa terhadap objek Hak Tanggungan. Menurut penulis, kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan utama bukan terletak pada norma dalam UUHT, melainkan pada konsistensi penerapan norma oleh aparat penegak hukum.

Selanjutnya, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, pengaturan dalam UUHT telah memberikan perlindungan hukum yang seimbang kepada para pihak. Kreditur memperoleh perlindungan melalui hak preferen dan hak eksekutorial, sedangkan debitur memperoleh perlindungan melalui kewajiban pelaksanaan eksekusi sesuai prosedur hukum serta kesempatan menggunakan upaya hukum apabila terdapat

pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, pembeli lelang juga memperoleh perlindungan hukum melalui risalah lelang sebagai akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak.

Analisis Pengaturan Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merupakan landasan hukum yang mengatur penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan di Indonesia. Undang-undang ini dibentuk untuk menyesuaikan perkembangan sistem perekonomian nasional dan memperkuat fungsi perbankan sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan kepada masyarakat. Dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan memiliki hubungan yang erat dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena pemberian kredit oleh bank pada umumnya disertai dengan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan atas tanah.

Menurut **Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998**, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa fungsi utama bank tidak hanya sebagai penghimpun dana (*funding*), tetapi juga sebagai penyalur dana (*lending*) yang harus dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*).

Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip fundamental dalam kegiatan perbankan yang bertujuan menjaga kesehatan bank dan melindungi dana masyarakat. Prinsip tersebut tercermin dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998** yang menegaskan bahwa kegiatan usaha perbankan diselenggarakan berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Melalui prinsip tersebut, bank diwajibkan melakukan analisis secara menyeluruh terhadap kemampuan debitur sebelum memberikan fasilitas kredit. Analisis tersebut mencakup penilaian terhadap karakter, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur yang dikenal dengan prinsip **5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy)**.

Menurut **Hermansyah**, penerapan prinsip kehati-hatian merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan meminimalkan risiko timbulnya kredit bermasalah (*non-performing loan*). Bank tidak hanya berkewajiban menilai kelayakan debitur, tetapi juga memastikan bahwa agunan yang diberikan mempunyai nilai ekonomis dan kekuatan hukum yang memadai apabila pada kemudian hari diperlukan pelaksanaan eksekusi.

Menurut penulis, prinsip kehati-hatian memiliki hubungan yang erat dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Semakin baik penerapan prinsip kehati-hatian pada tahap pemberian kredit, semakin kecil kemungkinan timbulnya sengketa dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan langkah terakhir (*ultimum remedium*) yang ditempuh apabila upaya penyelesaian secara musyawarah maupun restrukturisasi kredit tidak berhasil.

Selanjutnya, **Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998** mengatur bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit tidak hanya didasarkan pada adanya jaminan, tetapi juga pada kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya.

Apabila dianalisis secara normatif, ketentuan Pasal 8 tersebut menegaskan bahwa jaminan bukan merupakan faktor utama dalam pemberian kredit, melainkan instrumen pengamanan apabila terjadi wanprestasi. Pendekatan tersebut sejalan dengan tujuan pembentukan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan pelengkap (*accessoir*) terhadap perjanjian kredit. Dengan demikian, keberadaan Hak Tanggungan tidak menggantikan kewajiban bank untuk melakukan analisis kelayakan kredit secara cermat.

Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, jaminan dalam hubungan kredit berfungsi sebagai sarana perlindungan terhadap risiko kegagalan pembayaran utang oleh debitur. Oleh karena itu, bank harus memastikan bahwa jaminan yang diterima mempunyai kepastian hukum dan dapat dieksekusi secara efektif apabila debitur melakukan wanprestasi. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa keberadaan Hak Tanggungan memiliki fungsi strategis dalam mendukung penerapan prinsip kehati-hatian di bidang perbankan.

Dalam praktik perbankan, kredit bermasalah merupakan salah satu risiko utama yang dapat memengaruhi kesehatan bank. Kredit bermasalah terjadi apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian kredit. Kondisi tersebut selanjutnya dapat mengakibatkan timbulnya hak bagi bank untuk melakukan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi atau, apabila upaya tersebut tidak berhasil, melakukan penyelesaian melalui pelaksanaan hak eksekutorial atas objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Menurut penulis, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tidak secara langsung mengatur mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, tetapi memberikan dasar hukum mengenai hubungan hukum antara bank dan debitur serta prinsip-prinsip yang harus dipatuhi dalam pemberian kredit. Ketentuan mengenai eksekusi jaminan selanjutnya diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai **lex specialis** di bidang hukum jaminan. Dengan demikian, hubungan antara kedua undang-undang tersebut mencerminkan penerapan asas **lex specialis derogat legi generali**, yaitu ketentuan khusus mengesampingkan ketentuan umum sepanjang mengatur materi yang sama.

Selain itu, hubungan antara Undang-Undang Perbankan dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** juga menunjukkan adanya keterkaitan normatif. Undang-Undang Perbankan menjadi dasar lahirnya hubungan hukum kredit, Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak eksekutorial kepada kreditur, sedangkan Peraturan Menteri Keuangan mengatur tata cara administratif pelaksanaan lelang. Ketiga peraturan tersebut membentuk suatu sistem hukum yang saling melengkapi dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui mekanisme lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Apabila dianalisis menggunakan **Teori Kepastian Hukum** yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch**, pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 telah memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban bank dalam pemberian kredit serta kewajiban debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian. Kepastian hukum tersebut menjadi dasar bagi pelaksanaan hak eksekutorial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun demikian, kepastian hukum tersebut harus didukung oleh penerapan prinsip kehati-hatian secara konsisten agar risiko kredit bermasalah dapat diminimalkan.

Selanjutnya, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, Undang-Undang Perbankan telah memberikan perlindungan hukum yang seimbang kepada bank dan debitur. Perlindungan terhadap bank diwujudkan melalui kewajiban debitur untuk memenuhi prestasi sesuai perjanjian serta adanya lembaga jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan. Di sisi lain, perlindungan terhadap debitur diwujudkan melalui kewajiban bank menerapkan prinsip kehati-hatian, melakukan analisis kelayakan kredit secara objektif, serta menyelesaikan kredit bermasalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebelum melakukan eksekusi terhadap objek jaminan.

Analisis Pengaturan Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor **122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** merupakan peraturan pelaksana yang mengatur tata cara penyelenggaraan lelang di Indonesia. Peraturan ini mulai berlaku pada **1 Januari 2024** dan menggantikan PMK Nomor 213/PMK.06/2020. Pembentukannya bertujuan meningkatkan pelayanan lelang agar lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern, serta memberikan kepastian hukum, sekaligus menyesuaikan perkembangan transaksi elektronik.

Dalam sistem hukum Indonesia, PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan **peraturan pelaksana** yang mengimplementasikan ketentuan mengenai lelang sebagaimana diatur dalam **Vendu Reglement**, **Vendu Instructie**, serta berbagai peraturan perundang-undangan lain, termasuk **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**. Oleh karena itu, keberlakuan PMK ini harus dipahami sebagai instrumen administratif yang mengatur tata cara pelaksanaan hak eksekutorial, bukan sebagai dasar lahirnya hak eksekusi itu sendiri. Dasar hak eksekusi tetap bersumber pada UU Hak Tanggungan, sedangkan PMK mengatur bagaimana hak tersebut dilaksanakan dalam praktik.

Menurut penulis, hubungan antara UU Hak Tanggungan dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mencerminkan penerapan asas ***lex superior derogat legi inferiori***, yaitu peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Dengan demikian, seluruh ketentuan dalam PMK harus ditafsirkan sejalan dengan Pasal 6

dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

A . Pengaturan Mengenai Penyelenggara Lelang

PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur bahwa penyelenggaraan lelang dilakukan oleh penyelenggara lelang yang berwenang, yaitu **KPKNL**, Balai Lelang, dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II sesuai dengan jenis lelang yang diselenggarakan. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, KPKNL mempunyai kewenangan untuk menyelenggarakan proses pelelangan berdasarkan permohonan dari kreditur selaku penjual setelah seluruh persyaratan yang ditentukan telah dipenuhi.

Menurut penulis, kewenangan tersebut bersifat administratif. KPKNL tidak menentukan apakah debitur telah wanprestasi, melainkan hanya memastikan bahwa permohonan lelang memenuhi persyaratan hukum. Dengan demikian, KPKNL berfungsi sebagai pelaksana proses lelang yang menjamin terlaksananya prosedur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Pengaturan Mengenai Permohonan Lelang

PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang diawali dengan permohonan lelang yang diajukan oleh penjual disertai dokumen yang dipersyaratkan. Dokumen tersebut meliputi dokumen umum dan dokumen khusus sesuai jenis lelang, kemudian dilakukan penelitian terhadap kelengkapan dan legalitasnya sebelum jadwal lelang ditetapkan.

Menurut penulis, pengaturan ini merupakan bentuk penerapan **asas legalitas** dalam hukum administrasi negara. Pejabat lelang hanya dapat melaksanakan lelang apabila seluruh persyaratan hukum telah dipenuhi. Pengaturan tersebut bertujuan menghindari pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan hukum serta memberikan kepastian hukum kepada kreditur, debitur, dan calon pembeli lelang.

C. Pengaturan Mengenai Pelaksanaan Lelang

PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur bahwa lelang dilaksanakan secara terbuka melalui penawaran harga, baik secara lisan maupun tertulis, termasuk melalui sarana

elektronik. Pemenang lelang ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi yang memenuhi persyaratan. Selain itu, peserta wajib memenuhi ketentuan mengenai uang jaminan dan pembayaran harga lelang dalam jangka waktu yang ditetapkan.

Menurut penulis, ketentuan ini mencerminkan penerapan asas **transparansi**, **persaingan yang sehat**, dan **akuntabilitas**. Seluruh peserta memperoleh kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sehingga proses penentuan pemenang dilakukan secara objektif berdasarkan penawaran tertinggi, bukan berdasarkan pertimbangan subjektif penyelenggara.

D. Pengaturan Mengenai Pengumuman Lelang

PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mewajibkan adanya pengumuman lelang yang memuat informasi mengenai objek lelang, waktu pelaksanaan, nilai limit, besaran uang jaminan, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh peserta lelang. Pengumuman dilakukan melalui media yang ditentukan sesuai karakteristik objek lelang.

Menurut penulis, kewajiban pengumuman merupakan implementasi **asas publisitas** dalam hukum lelang. Asas ini bertujuan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh informasi secara terbuka sehingga proses pelelangan berlangsung secara transparan serta menghasilkan harga yang optimal bagi penjual.

E. Pengaturan Mengenai Risalah Lelang

Salah satu ketentuan penting dalam PMK Nomor 122/PMK.06/2023 adalah pengaturan mengenai **Risalah Lelang**. Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang sebagai akta autentik yang memuat seluruh proses dan hasil pelaksanaan lelang. Dokumen tersebut menjadi alat bukti yang sah mengenai pelaksanaan lelang serta menjadi dasar peralihan hak atas objek lelang.

Menurut penulis, kedudukan Risalah Lelang sebagai akta autentik memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik. Selain membuktikan bahwa pelelangan telah dilakukan sesuai prosedur, Risalah Lelang juga memberikan kepastian hukum mengenai perpindahan hak atas objek yang dilelang.

F. Analisis Hubungan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 dengan UU Hak Tanggungan

Secara normatif, PMK Nomor 122/PMK.06/2023 merupakan peraturan pelaksana yang mengimplementasikan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan mengenai pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum. PMK ini tidak memberikan hak eksekutorial

baru kepada kreditur, melainkan mengatur tata cara administratif agar pelaksanaan hak tersebut berlangsung sesuai prinsip legalitas, transparansi, dan akuntabilitas.

Menurut penulis, hubungan antara UU Hak Tanggungan dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 menunjukkan adanya sinkronisasi norma. UU Hak Tanggungan mengatur dasar hukum hak eksekusi, sedangkan PMK mengatur mekanisme pelaksanaannya. Oleh karena itu, kedua peraturan tersebut harus ditafsirkan secara sistematis sehingga pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada kreditur, tetapi juga menjamin perlindungan hukum bagi debitur dan pembeli lelang.

G. Analisis Berdasarkan Teori Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum

Ditinjau dari **Teori Kepastian Hukum** Gustav Radbruch, PMK Nomor 122/PMK.06/2023 telah memberikan prosedur yang jelas mengenai tahapan pelaksanaan lelang, mulai dari pengajuan permohonan, penelitian dokumen, penetapan jadwal, pengumuman, pelaksanaan lelang, pembayaran hasil lelang, hingga penerbitan Risalah Lelang. Pengaturan yang rinci tersebut memperkecil potensi penyimpangan dalam pelaksanaan lelang dan meningkatkan kepastian hukum bagi para pihak.

Sementara itu, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** Philipus M. Hadjon, PMK Nomor 122/PMK.06/2023 memberikan perlindungan hukum secara seimbang kepada seluruh pihak. Kreditur memperoleh mekanisme yang jelas untuk melaksanakan hak eksekutorialnya, debitur memperoleh jaminan bahwa pelelangan hanya dapat dilakukan sesuai prosedur hukum, sedangkan pembeli lelang memperoleh perlindungan melalui Risalah Lelang sebagai akta autentik yang menjadi dasar perolehan hak atas objek lelang.

Berdasarkan analisis normatif tersebut, dapat disimpulkan bahwa **PMK Nomor 122/PMK.06/2023** berfungsi sebagai peraturan pelaksana yang mengatur prosedur administratif penyelenggaraan lelang, termasuk lelang eksekusi Hak Tanggungan. Peraturan ini telah mengakomodasi prinsip legalitas, transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum dalam setiap tahapan pelaksanaan lelang. Dalam hubungannya dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tidak menciptakan hak eksekutorial baru, melainkan memberikan pedoman operasional agar pelaksanaan hak tersebut berlangsung secara tertib dan memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditur, debitur, serta pembeli lelang.

Analisis Kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal yang berada di lingkungan **Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia**. Dalam sistem hukum Indonesia, KPKNL memiliki kedudukan sebagai penyelenggara lelang negara yang diberi kewenangan untuk melaksanakan berbagai jenis lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi. Kedudukan tersebut tidak lahir sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman, melainkan sebagai organ administrasi pemerintahan yang menjalankan kewenangan berdasarkan atribusi yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan¹²³.

Secara normatif, **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023** menegaskan bahwa **KPKNL merupakan instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN**. PMK tersebut juga menetapkan bahwa KPKNL merupakan salah satu penyelenggara lelang yang berwenang menyelenggarakan seluruh kategori dan jenis lelang atas permohonan penjual, termasuk lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa kedudukan KPKNL bukan sebagai pihak yang memiliki hak atas objek jaminan maupun sebagai pihak yang menentukan ada atau tidaknya wanprestasi debitur. KPKNL hanya menjalankan fungsi penyelenggaraan lelang berdasarkan permohonan yang diajukan oleh penjual atau kreditur setelah persyaratan formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dipenuhi. Dengan demikian, kewenangan KPKNL bersifat administratif, bukan yudisial.

Menurut penulis, kedudukan tersebut menunjukkan bahwa KPKNL bertindak sebagai **pelaksana prosedur hukum (*administrative executor*)**, bukan sebagai pihak yang memutus sengketa antara kreditur dan debitur. Penentuan mengenai adanya wanprestasi tetap bersumber pada hubungan hukum yang lahir dari perjanjian kredit dan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan hak eksekutorial kreditur bersumber pada

¹²³ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang**; Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 262/PMK.01/2016 tentang **Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara**, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 167/PMK.01/2021.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk menilai pokok sengketa, melainkan memastikan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan sesuai prosedur yang telah ditetapkan.

Kedudukan KPKNL dalam pelaksanaan lelang juga berkaitan dengan keberadaan **Pejabat Lelang Kelas I** yang merupakan pegawai negeri sipil pada Kementerian Keuangan dan diberi kewenangan untuk melaksanakan seluruh kategori lelang, termasuk lelang eksekusi. Setiap pelaksanaan lelang pada prinsipnya harus dilakukan oleh atau di hadapan Pejabat Lelang sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan khusus berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, KPKNL memiliki beberapa kewenangan administratif, antara lain:

1. menerima dan meneliti permohonan lelang beserta dokumen persyaratan dari kreditur;
2. menilai pemenuhan legalitas formal subjek dan objek lelang;
3. menetapkan jadwal pelaksanaan lelang;
4. mengumumkan pelaksanaan lelang sesuai ketentuan;
5. menyelenggarakan proses pelelangan melalui Pejabat Lelang;
6. menerbitkan Risalah Lelang sebagai akta autentik; dan
7. menyelesaikan administrasi hasil pelaksanaan lelang sesuai ketentuan yang berlaku.

Menurut penulis, kewenangan tersebut menunjukkan bahwa fungsi utama KPKNL adalah menjamin agar setiap tahapan pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan **asas legalitas**, yaitu setiap tindakan administrasi pemerintahan harus mempunyai dasar kewenangan yang jelas dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, KPKNL tidak dapat menyelenggarakan lelang apabila dokumen persyaratan belum lengkap atau legalitas formal subjek dan objek lelang belum terpenuhi.

Apabila dianalisis dari perspektif **hukum administrasi negara**, kewenangan KPKNL merupakan bentuk **kewenangan atribusi**, yaitu kewenangan yang diberikan secara langsung oleh peraturan perundang-undangan kepada suatu organ pemerintahan untuk melaksanakan fungsi tertentu. Oleh karena itu, setiap tindakan KPKNL dalam

penyelenggaraan lelang harus didasarkan pada ketentuan yang diatur dalam PMK Nomor 122/PMK.06/2023 serta peraturan pelaksana lainnya.

Selain itu, kedudukan KPKNL harus dipahami dalam hubungannya dengan **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**. Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi, sedangkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur tata cara penyelenggaraan pelelangan tersebut. Dengan demikian, hak eksekutorial tetap berada pada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, sedangkan KPKNL berfungsi sebagai penyelenggara yang memastikan pelaksanaan hak tersebut berlangsung sesuai prosedur hukum.

Ditinjau dari **Teori Kepastian Hukum** yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch**, keberadaan KPKNL memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang karena seluruh proses dilaksanakan berdasarkan prosedur yang telah ditentukan secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Kepastian tersebut terlihat dari adanya tahapan yang harus dipenuhi mulai dari permohonan lelang, penelitian dokumen, penetapan jadwal, pelaksanaan lelang, hingga penerbitan Risalah Lelang sebagai bukti autentik.

Selanjutnya, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, kedudukan KPKNL memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi seluruh pihak. Kreditur memperoleh kepastian mengenai mekanisme pelaksanaan hak eksekutorialnya, debitur memperoleh jaminan bahwa pelelangan hanya dapat dilakukan setelah persyaratan formal dipenuhi, sedangkan pembeli lelang memperoleh perlindungan melalui penerbitan Risalah Lelang sebagai akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa **KPKNL berkedudukan sebagai instansi vertikal DJKN yang berwenang menyelenggarakan lelang berdasarkan atribusi kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan**. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, KPKNL tidak bertindak sebagai pihak yang menentukan adanya wanprestasi ataupun sebagai pemegang hak eksekutorial, melainkan sebagai penyelenggara lelang yang memastikan seluruh proses berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum. Oleh karena itu, secara normatif kedudukan KPKNL memiliki peranan penting dalam mewujudkan kepastian hukum, transparansi, akuntabilitas, dan perlindungan

hukum bagi kreditur, debitur, maupun pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan¹²⁴.

Analisis Mekanisme *Parate Executie* dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan



Mekanisme *parate executie* merupakan salah satu bentuk pelaksanaan hak eksekutorial yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama apabila debitur melakukan wanprestasi. Istilah *parate executie* berasal dari bahasa Belanda, yaitu *parate executie*, yang berarti hak untuk melaksanakan eksekusi secara langsung tanpa melalui gugatan mengenai pokok sengketa. Dalam sistem hukum Indonesia, konsep ini diadopsi dalam **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)**.

Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang memberikan hak eksekutorial secara langsung kepada kreditur sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap piutangnya.

¹²⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6 dan Pasal 20; Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 262/PMK.01/2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 167/PMK.01/2021.

Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, *parate executie* merupakan hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek jaminan tanpa harus mengajukan gugatan perdata terlebih dahulu. Pemberian hak tersebut bertujuan mewujudkan penyelesaian kredit bermasalah yang cepat, sederhana, dan memberikan kepastian hukum.

Pendapat tersebut menunjukkan bahwa *parate executie* merupakan pengecualian terhadap mekanisme eksekusi pada umumnya yang dilakukan melalui putusan pengadilan. Namun demikian, pengecualian tersebut bukan berarti pelaksanaan eksekusi dilakukan secara bebas tanpa prosedur hukum. Pelaksanaan *parate executie* tetap harus dilakukan melalui mekanisme pelelangan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut penulis, tujuan utama pembentukan Pasal 6 UUHT adalah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur agar penyelesaian kredit bermasalah tidak selalu bergantung pada proses litigasi yang memerlukan waktu lama. Dengan adanya hak *parate executie*, kreditur memperoleh kepastian mengenai mekanisme pelunasan piutang apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi. Akan tetapi, pelaksanaan hak tersebut tetap dibatasi oleh ketentuan hukum administrasi mengenai tata cara pelelangan sehingga tidak menghilangkan perlindungan terhadap hak-hak debitur.

Selain Pasal 6, mekanisme eksekusi Hak Tanggungan juga diatur dalam **Pasal 20 UUHT**. Ketentuan tersebut mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi melalui tiga cara, yaitu:

1. Pelaksanaan hak pemegang Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT melalui pelelangan umum (*parate executie*);
2. Pelaksanaan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan;
3. Penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan apabila cara tersebut memberikan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Apabila dianalisis secara sistematis, Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT bukan merupakan ketentuan yang saling bertentangan, melainkan saling melengkapi. Pasal 6 memberikan

dasar hukum mengenai hak *parate executie*, sedangkan Pasal 20 mengatur berbagai alternatif mekanisme pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, kedua pasal tersebut harus ditafsirkan secara sistematis agar tidak menimbulkan kesalahan dalam penerapannya.

Menurut **Boedi Harsono**, hak *parate executie* merupakan konsekuensi logis dari kedudukan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang memberikan hak preferen kepada kreditur. Oleh karena itu, keberadaan hak tersebut dimaksudkan untuk menjamin efektivitas lembaga Hak Tanggungan sebagai sarana pelunasan utang.

Dalam praktik, pelaksanaan *parate executie* tidak dilakukan secara langsung oleh kreditur, melainkan melalui **pelelangan umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Hal ini menunjukkan bahwa hak *parate executie* bukan merupakan hak untuk menjual sendiri objek jaminan, tetapi hak untuk meminta pelaksanaan penjualan melalui mekanisme lelang yang sah menurut hukum.

Menurut penulis, ketentuan tersebut mencerminkan adanya hubungan normatif antara **UUHT** dan **PMK Nomor 122/PMK.06/2023**. UUHT memberikan hak eksekutorial kepada kreditur, sedangkan PMK mengatur tata cara administratif pelaksanaan hak tersebut. Dengan demikian, pelaksanaan *parate executie* tidak dapat dilakukan di luar mekanisme pelelangan umum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Apabila dianalisis menggunakan asas **lex specialis derogat legi generali**, ketentuan mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam UUHT sebagai peraturan khusus mengesampingkan ketentuan umum mengenai wanprestasi dalam KUHPdata sepanjang menyangkut tata cara pelaksanaan eksekusi objek jaminan. Namun demikian, KUHPdata tetap menjadi dasar dalam menentukan adanya hubungan hukum antara kreditur dan debitur serta terjadinya wanprestasi. Dengan demikian, KUHPdata, UUHT, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 membentuk satu sistem hukum yang saling melengkapi.

Meskipun secara normatif hak *parate executie* telah diatur secara tegas dalam Pasal 6 UUHT, dalam praktik masih terdapat perbedaan penafsiran mengenai pelaksanaannya. Beberapa putusan pengadilan menilai bahwa apabila terdapat sengketa mengenai objek Hak Tanggungan atau adanya gugatan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang, maka pelaksanaan eksekusi harus memperhatikan proses peradilan yang sedang berlangsung.

Sebaliknya, terdapat pula putusan yang menegaskan bahwa hak *parate executie* dapat dilaksanakan sepanjang syarat-syarat dalam UUHT telah dipenuhi.

Menurut penulis, perbedaan penafsiran tersebut bukan menunjukkan kelemahan norma dalam UUHT, melainkan mencerminkan adanya dinamika dalam penerapan hukum. Oleh karena itu, diperlukan penafsiran yang konsisten agar tujuan pembentukan Pasal 6 UUHT, yaitu memberikan kepastian hukum dan efektivitas penyelesaian kredit bermasalah, dapat tercapai tanpa mengabaikan hak-hak debitur.

Ditinjau dari **Teori Kepastian Hukum** yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch**, mekanisme *parate executie* merupakan bentuk konkret pemberian kepastian hukum kepada kreditur. Kreditur tidak perlu menempuh proses gugatan perdata yang panjang untuk memperoleh pelunasan piutangnya, karena undang-undang telah memberikan mekanisme eksekusi yang jelas. Namun demikian, kepastian hukum tersebut hanya dapat terwujud apabila seluruh prosedur pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, mekanisme *parate executie* tidak hanya memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi juga kepada debitur dan pembeli lelang. Perlindungan terhadap debitur diwujudkan melalui kewajiban pelaksanaan lelang sesuai prosedur hukum, sedangkan perlindungan terhadap pembeli lelang diwujudkan melalui penerbitan Risalah Lelang sebagai akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak atas objek lelang. Dengan demikian, *parate executie* tidak hanya berfungsi sebagai sarana pelunasan piutang, tetapi juga sebagai mekanisme yang menjamin keseimbangan kepentingan seluruh pihak.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa mekanisme *parate executie* merupakan hak eksekutorial yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui pelelangan umum apabila debitur melakukan wanprestasi. Pelaksanaan hak tersebut harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam PMK Nomor 122/PMK.06/2023 sehingga tetap menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan asas keadilan. Oleh karena itu, secara normatif mekanisme *parate executie* merupakan instrumen hukum yang memberikan efektivitas dalam penyelesaian kredit bermasalah sekaligus menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur, debitur, dan pembeli lelang.

Analisis Hak dan Kewajiban Kreditur dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Kreditur merupakan pihak yang mempunyai piutang karena adanya hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian, termasuk perjanjian kredit. Dalam hubungan hukum tersebut, kreditur mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya dan berkewajiban melaksanakan seluruh proses pemberian kredit serta pelaksanaan eksekusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan¹²⁵. Kedudukan kreditur dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan memperoleh perlindungan hukum melalui **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

Secara normatif, hak utama kreditur timbul sejak lahirnya perjanjian kredit yang sah sebagaimana diatur dalam **Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata**. Berdasarkan asas ***pacta sunt servanda***, perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Oleh karena itu, kreditur berhak menuntut pemenuhan prestasi apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.

Menurut **Subekti**, hubungan hukum antara kreditur dan debitur merupakan hubungan timbal balik yang melahirkan hak dan kewajiban. Kreditur mempunyai hak untuk memperoleh pembayaran kembali atas piutang yang diberikan, sedangkan debitur berkewajiban memenuhi prestasinya sesuai isi perjanjian. Apabila prestasi tersebut tidak dipenuhi, maka timbul hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau menggunakan upaya hukum lain yang disediakan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam konteks Hak Tanggungan, hak kreditur memperoleh pengaturan khusus melalui **Pasal 1 angka (1) UUHT**, yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada pemegang Hak Tanggungan. Kedudukan tersebut memberikan hak kepada kreditur untuk didahulukan dalam memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya.

¹²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1233, Pasal 1313, Pasal 1320, dan Pasal 1338 ayat (1); Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6.

Selain hak preferen, **Pasal 6 UUHT** memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur melakukan wanprestasi. Hak tersebut merupakan bentuk **hak eksekutorial** (*parate executie*) yang diberikan secara langsung oleh undang-undang sebagai perlindungan terhadap kepentingan kreditur.

Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, hak preferen dan hak eksekutorial merupakan karakter utama Hak Tanggungan yang membedakannya dengan jaminan kebendaan lainnya. Kedua hak tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum kepada kreditur sehingga pelunasan piutang dapat dilakukan secara efektif apabila debitur cidera janji.

Menurut penulis, pemberian hak preferen dan hak eksekutorial kepada kreditur merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan preventif diberikan melalui pembebanan Hak Tanggungan yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Perlindungan represif diberikan melalui hak melakukan eksekusi apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi. Dengan demikian, pembentuk undang-undang berupaya menciptakan keseimbangan antara kepentingan pemberi kredit dan kepastian pelunasan piutang.

Walaupun memperoleh hak yang kuat, kreditur juga mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi. Dalam **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan**, bank sebagai kreditur wajib menerapkan **prinsip kehati-hatian (prudential banking principle)** dalam setiap pemberian kredit. Kewajiban tersebut mengharuskan bank melakukan analisis terhadap kemampuan debitur, kondisi usaha, serta keabsahan agunan sebelum kredit diberikan. Penerapan prinsip kehati-hatian bertujuan mencegah timbulnya kredit bermasalah dan melindungi dana masyarakat yang dikelola oleh bank.

Menurut **Hermansyah**, prinsip kehati-hatian merupakan kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh bank dalam setiap kegiatan pemberian kredit. Kegagalan menerapkan prinsip tersebut dapat mengakibatkan meningkatnya risiko kredit bermasalah dan pada akhirnya merugikan kepentingan bank maupun masyarakat.

Selain itu, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, kreditur berkewajiban mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL dengan melengkapi seluruh dokumen yang dipersyaratkan sesuai ketentuan **PMK Nomor 122/PMK.06/2023**. Kreditur

juga berkewajiban memberikan data dan informasi yang benar mengenai objek lelang, memastikan bahwa objek tersebut memang telah dibebani Hak Tanggungan secara sah, serta melaksanakan seluruh prosedur lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut penulis, kewajiban tersebut menunjukkan bahwa hak eksekutorial yang dimiliki kreditur bukan merupakan hak yang bersifat mutlak. Pelaksanaan hak tersebut tetap dibatasi oleh prinsip legalitas dan prosedur administratif yang bertujuan melindungi kepentingan debitur maupun pihak ketiga. Oleh karena itu, kreditur tidak dapat melakukan eksekusi secara sepihak tanpa melalui mekanisme pelelangan umum sebagaimana diatur dalam UUHT dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023.

Apabila dianalisis menggunakan asas **itikad baik** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara**, kreditur juga berkewajiban melaksanakan seluruh haknya dengan memperhatikan prinsip kejujuran, kepatutan, dan tidak menyalahgunakan hak (*abuse of rights*). Dalam pelaksanaan lelang, asas tersebut menuntut agar kreditur tidak menggunakan mekanisme eksekusi semata-mata untuk merugikan debitur, melainkan benar-benar sebagai sarana memperoleh pelunasan piutang sesuai ketentuan hukum.

Ditinjau dari **Teori Kepastian Hukum** menurut **Gustav Radbruch**, pengaturan mengenai hak dan kewajiban kreditur telah memberikan kepastian mengenai kedudukan hukum kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Kepastian tersebut tercermin dalam adanya hak preferen, hak eksekutorial, dan prosedur pelaksanaan lelang yang diatur secara jelas. Namun demikian, kepastian hukum tersebut harus diimbangi dengan kepatuhan kreditur terhadap prosedur hukum agar pelaksanaan lelang tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Selanjutnya, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, pengaturan mengenai hak dan kewajiban kreditur menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada kreditur sebagai pemegang piutang, tetapi juga kepada debitur dan pembeli lelang. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui pembatasan penggunaan hak eksekutorial serta kewajiban melaksanakan eksekusi sesuai mekanisme yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, perlindungan hukum dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan bersifat seimbang dan tidak mengutamakan salah satu pihak secara berlebihan.

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa kreditur mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan piutang, memperoleh kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*), serta melaksanakan hak eksekutorial melalui mekanisme *parate executie* apabila debitur melakukan wanprestasi. Di sisi lain, kreditur berkewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, melaksanakan eksekusi sesuai prosedur hukum, memenuhi persyaratan administratif dalam pengajuan lelang, serta bertindak dengan itikad baik. Oleh karena itu, secara normatif pengaturan mengenai hak dan kewajiban kreditur telah mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Analisis Hak dan Kewajiban Debitur dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Debitur merupakan pihak yang memperoleh fasilitas kredit dari kreditur berdasarkan suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban. Dalam hukum perdata, kedudukan debitur tidak hanya dipandang sebagai pihak yang berkewajiban melunasi utangnya, tetapi juga sebagai subjek hukum yang memperoleh perlindungan hukum atas hak-haknya selama pelaksanaan perjanjian maupun dalam proses penyelesaian apabila terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, pengaturan mengenai hak dan kewajiban debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dipahami secara sistematis berdasarkan **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT),** serta **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

Hubungan hukum antara kreditur dan debitur lahir dari perjanjian sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1313 KUHPerdata**. Agar mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 1320 KUHPerdata**. Selanjutnya, berdasarkan **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata**, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*). Ketentuan tersebut memberikan konsekuensi bahwa debitur berkewajiban melaksanakan seluruh isi perjanjian, sedangkan di sisi lain debitur juga berhak memperoleh perlindungan atas pelaksanaan perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut **Subekti**, hubungan hukum dalam suatu perjanjian bersifat timbal balik sehingga hak salah satu pihak merupakan kewajiban pihak lainnya. Dalam hubungan kredit, debitur berkewajiban memenuhi prestasi berupa pembayaran pokok utang, bunga, dan kewajiban lain yang diperjanjikan, sedangkan kreditur berkewajiban menghormati hak-hak debitur sepanjang pelaksanaan perjanjian berlangsung sesuai ketentuan hukum.

Salah satu kewajiban utama debitur adalah melaksanakan prestasi sesuai isi perjanjian kredit. Apabila debitur tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka berdasarkan **Pasal 1238 KUHPerdara**, debitur dapat dinyatakan melakukan wanprestasi setelah diberikan peringatan (*somasi*) atau berdasarkan ketentuan perjanjian dianggap lalai karena lewatnya jangka waktu yang telah diperjanjikan. Selanjutnya, **Pasal 1243 KUHPerdara** menentukan bahwa debitur yang melakukan wanprestasi dapat dimintakan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Menurut penulis, ketentuan mengenai wanprestasi tidak serta-merta menghilangkan seluruh hak debitur. Meskipun debitur telah cidera janji, pelaksanaan hak eksekutorial oleh kreditur tetap harus dilakukan sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, debitur tetap memperoleh perlindungan hukum terhadap tindakan yang bertentangan dengan asas legalitas maupun asas keadilan.

Dalam konteks **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan**, debitur berhak memperoleh informasi yang benar mengenai isi perjanjian kredit, besaran kewajiban yang harus dipenuhi, serta mekanisme penyelesaian apabila terjadi kredit bermasalah. Selain itu, debitur juga berhak memperoleh perlakuan yang adil berdasarkan prinsip kehati-hatian yang wajib diterapkan oleh bank dalam setiap pemberian kredit.

Selanjutnya, dalam **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan tetap memperoleh perlindungan hukum meskipun objek jaminannya dapat dieksekusi apabila terjadi wanprestasi. **Pasal 20 ayat (2) UUHT** membuka kemungkinan penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan apabila cara tersebut dapat memberikan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa undang-undang tidak hanya mengutamakan kepentingan kreditur, tetapi juga memperhatikan kepentingan debitur agar objek jaminan tidak dijual dengan nilai yang merugikan.

Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, perlindungan terhadap debitur dalam pelaksanaan Hak Tanggungan diwujudkan melalui mekanisme hukum yang mengharuskan setiap tindakan eksekusi dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, hak eksekutorial yang dimiliki kreditur tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang ataupun bertentangan dengan asas kepatutan dan itikad baik.

Selain hak untuk memperoleh perlindungan dalam pelaksanaan eksekusi, debitur juga memiliki hak untuk memperoleh **siswa hasil penjualan objek Hak Tanggungan** apabila nilai hasil lelang melebihi jumlah utang beserta biaya-biaya yang menjadi tanggungannya. Hak tersebut merupakan konsekuensi dari prinsip bahwa pelaksanaan eksekusi bertujuan untuk melunasi utang, bukan untuk menghilangkan hak kepemilikan debitur atas kelebihan nilai objek jaminan.

Dalam pelaksanaan lelang berdasarkan **PMK Nomor 122/PMK.06/2023**, debitur juga memperoleh perlindungan melalui mekanisme administratif yang mengharuskan penyelenggaraan lelang dilakukan berdasarkan dokumen yang sah, pengumuman lelang secara terbuka, serta penerapan prosedur yang transparan. Ketentuan tersebut bertujuan menghindari pelaksanaan lelang yang tidak memenuhi syarat formal maupun material sehingga tidak merugikan kepentingan debitur.

Menurut penulis, keberadaan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 menunjukkan bahwa perlindungan terhadap debitur tidak hanya diberikan melalui norma hukum perdata, tetapi juga melalui mekanisme administrasi negara. Setiap pelaksanaan lelang harus memenuhi prinsip legalitas, transparansi, akuntabilitas, dan keterbukaan sehingga hak-hak debitur tetap terlindungi meskipun telah melakukan wanprestasi.

Selain memiliki hak, debitur juga mempunyai kewajiban untuk bertindak dengan **itikad baik** sebagaimana tercermin dalam **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata**. Asas itikad baik mengharuskan debitur melaksanakan kewajibannya secara jujur, tidak menyembunyikan keadaan yang dapat memengaruhi pelaksanaan perjanjian, serta tidak melakukan tindakan yang menghambat proses penyelesaian utang secara melawan hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap debitur tidak dapat dipisahkan dari kewajibannya untuk menghormati hak-hak kreditur.

Apabila dianalisis berdasarkan **Teori Kepastian Hukum** yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch**, pengaturan mengenai hak dan kewajiban debitur telah memberikan

kepastian hukum mengenai batas-batas hak serta konsekuensi hukum apabila debitur melakukan wanprestasi. Kepastian tersebut tercermin dalam adanya prosedur yang jelas mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sehingga tindakan kreditur tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang.

Selanjutnya, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, perlindungan hukum terhadap debitur diwujudkan melalui adanya prosedur hukum yang harus dipenuhi sebelum pelaksanaan lelang dilakukan, hak memperoleh perlakuan yang adil, kesempatan untuk menggunakan upaya hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, serta hak atas sisa hasil penjualan objek Hak Tanggungan apabila masih terdapat kelebihan setelah pelunasan utang. Dengan demikian, sistem hukum Indonesia tidak hanya memberikan perlindungan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, tetapi juga menjaga keseimbangan kepentingan debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa debitur mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasi sesuai isi perjanjian, bertindak dengan itikad baik, serta memenuhi kewajiban pembayaran utangnya. Di sisi lain, debitur memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum dalam pelaksanaan eksekusi, memperoleh informasi yang benar mengenai proses penyelesaian kredit, memperoleh kesempatan penyelesaian sesuai ketentuan hukum, serta menerima sisa hasil penjualan objek Hak Tanggungan apabila nilai hasil lelang melebihi jumlah kewajibannya. Oleh karena itu, secara normatif pengaturan mengenai hak dan kewajiban debitur telah mencerminkan prinsip keseimbangan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum sebagaimana menjadi tujuan pembentukan KUHPerdara, Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Hak Tanggungan, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023.

Analisis Yuridis terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk pelaksanaan hak eksekutorial yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama apabila debitur melakukan wanprestasi. Mekanisme tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum bagi kreditur

dalam memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek jaminan secara terbuka melalui pelelangan umum.

Secara normatif, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya didasarkan pada satu peraturan perundang-undangan, tetapi merupakan satu kesatuan sistem hukum yang terdiri atas **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Masing-masing peraturan memiliki fungsi yang berbeda namun saling berkaitan dalam mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur hingga pelaksanaan eksekusi objek jaminan.

KUHPerdata mengatur lahirnya hubungan hukum melalui perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313, syarat sah perjanjian pada Pasal 1320, asas mengikatnya perjanjian pada Pasal 1338, serta akibat hukum wanprestasi dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243. Ketentuan tersebut menjadi dasar hukum bagi lahirnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan, maka timbul hak bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang melalui mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan landasan normatif mengenai kegiatan pemberian kredit oleh bank. Ketentuan tersebut mewajibkan bank menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam pemberian kredit serta melakukan analisis terhadap kemampuan debitur sebelum kredit diberikan. Dengan demikian, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan bukan merupakan tujuan utama dalam hubungan kredit, melainkan merupakan upaya terakhir (*ultimum remedium*) apabila penyelesaian melalui restrukturisasi maupun upaya lain tidak berhasil.

Pengaturan mengenai hak eksekutorial secara khusus terdapat dalam **Pasal 6 UUHT** yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur melakukan wanprestasi. Selain itu, **Pasal 20 UUHT** mengatur tata cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui *parate executie*, titel eksekutorial, maupun penjualan di bawah tangan atas kesepakatan para pihak.

Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, hak eksekutorial yang diberikan kepada kreditur bertujuan menciptakan kepastian hukum dalam penyelesaian kredit bermasalah. Tanpa adanya mekanisme tersebut, penyelesaian piutang melalui proses litigasi akan membutuhkan waktu yang panjang dan berpotensi mengurangi nilai ekonomis objek jaminan. Oleh karena itu, pembentukan UUHT merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap kepentingan kreditur sekaligus menjaga efektivitas sistem pembiayaan nasional.

Menurut penulis, ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT harus ditafsirkan secara sistematis dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Pasal 6 memberikan dasar hukum mengenai hak *parate executie*, sedangkan Pasal 20 mengatur mekanisme pelaksanaannya. Dengan demikian, pelaksanaan hak eksekutorial tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh kreditur, tetapi harus melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan **PMK Nomor 122/PMK.06/2023**. Penafsiran tersebut sejalan dengan asas **lex specialis derogat legi generali**, di mana UUHT sebagai peraturan khusus mengatur mekanisme eksekusi Hak Tanggungan, sedangkan KUHPdata tetap menjadi dasar umum mengenai hubungan hukum dan wanprestasi.

PMK Nomor 122/PMK.06/2023 kemudian mengatur tata cara administratif penyelenggaraan lelang oleh KPKNL. Peraturan ini mengatur prosedur pengajuan permohonan lelang, penelitian dokumen, penetapan jadwal, pengumuman lelang, pelaksanaan penawaran, penetapan pemenang, hingga penerbitan Risalah Lelang sebagai akta autentik. Dengan demikian, PMK tersebut berfungsi sebagai peraturan pelaksana yang menjamin agar pelaksanaan hak eksekutorial berlangsung sesuai asas legalitas, transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum.

Apabila dianalisis dari perspektif **Teori Kepastian Hukum** yang dikemukakan oleh **Gustav Radbruch**, pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya telah memberikan kepastian hukum karena mengatur secara jelas syarat, prosedur, kewenangan, serta akibat hukum dari pelaksanaan lelang. Kepastian hukum tersebut tercermin dalam adanya pengaturan mengenai hak preferen kreditur, kewajiban debitur, kewenangan KPKNL, dan kedudukan Risalah Lelang sebagai alat bukti autentik. Namun demikian, dalam praktik masih ditemukan perbedaan penafsiran mengenai pelaksanaan *parate executie*, terutama apabila terdapat gugatan terhadap objek Hak Tanggungan atau sengketa mengenai proses pelaksanaan lelang.

Menurut penulis, perbedaan penafsiran tersebut tidak menunjukkan adanya kekosongan norma dalam UUHT, melainkan lebih disebabkan oleh perbedaan penerapan hukum dalam praktik. Oleh karena itu, diperlukan penafsiran yang konsisten antara ketentuan UUHT, PMK Nomor 122/PMK.06/2023, dan putusan pengadilan agar tujuan pembentukan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan dapat tercapai secara optimal.

Ditinjau dari **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan. Kreditur memperoleh perlindungan melalui hak preferen dan hak eksekutorial, debitur memperoleh perlindungan melalui kewajiban pelaksanaan lelang sesuai prosedur hukum serta hak untuk memperoleh sisa hasil penjualan objek jaminan apabila masih terdapat kelebihan, sedangkan pembeli lelang memperoleh perlindungan melalui Risalah Lelang sebagai akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak atas objek lelang.

Lebih lanjut, berdasarkan asas **kepastian hukum, itikad baik, publisitas, spesialisitas, dan proporsionalitas**, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan secara profesional dan transparan. Kreditur tidak dapat menggunakan hak eksekutorialnya secara sewenang-wenang, debitur tidak dapat menghalangi pelaksanaan eksekusi tanpa dasar hukum yang sah, dan KPKNL wajib melaksanakan seluruh tahapan lelang sesuai kewenangannya sebagai penyelenggara lelang. Dengan demikian, keseimbangan hak dan kewajiban para pihak tetap terjaga sesuai prinsip negara hukum.

Apabila dilakukan analisis terhadap sinkronisasi peraturan perundang-undangan, dapat diketahui bahwa tidak terdapat pertentangan norma antara KUHPdata, UU Perbankan, UUHT, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023. Keempat peraturan tersebut justru membentuk satu sistem hukum yang saling melengkapi. KUHPdata menjadi dasar hubungan hukum dan wanprestasi, UU Perbankan mengatur prinsip pemberian kredit, UUHT memberikan hak eksekutorial kepada kreditur, sedangkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur tata cara administratif pelaksanaan lelang. Oleh karena itu, penerapan peraturan tersebut harus dilakukan secara terpadu agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.

Berdasarkan hasil analisis yuridis tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia secara normatif telah

memberikan dasar hukum yang memadai bagi penyelesaian kredit bermasalah. Keberadaan UUHT sebagai **lex specialis** telah memberikan kepastian mengenai hak eksekutorial kreditur, sedangkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 memastikan bahwa pelaksanaan hak tersebut dilakukan melalui prosedur yang transparan dan akuntabel. Meskipun demikian, masih diperlukan konsistensi dalam penafsiran dan penerapan norma, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan *parate executie*, agar tujuan hukum berupa **kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan** sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch dapat terwujud secara optimal.

Analisis Berdasarkan Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum merupakan salah satu teori yang digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi. Teori ini dipilih karena tujuan utama pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutang tanpa mengabaikan perlindungan terhadap hak-hak debitur maupun pihak ketiga. Dengan demikian, analisis terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya menitikberatkan pada keberadaan norma hukum, tetapi juga pada sejauh mana norma tersebut mampu memberikan kepastian hukum dalam praktik.

Menurut **Gustav Radbruch**, hukum memiliki tiga nilai fundamental, yaitu **kepastian hukum (rechtssicherheit)**, **keadilan (gerechtigkei)**, dan **kemanfaatan (zweckmäßigkeit)**. Ketiga nilai tersebut harus berjalan secara seimbang dalam penyelenggaraan hukum. Namun demikian, dalam penyelenggaraan negara hukum, kepastian hukum memiliki peranan penting karena menjamin bahwa setiap tindakan pemerintah maupun masyarakat didasarkan pada ketentuan hukum yang jelas dan dapat diprediksi. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa hak dan kewajiban setiap subjek hukum dilaksanakan berdasarkan norma yang telah ditetapkan sehingga menghindarkan tindakan sewenang-wenang.

Dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, kepastian hukum tercermin melalui adanya pengaturan yang sistematis dalam berbagai peraturan perundang-undangan. **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** mengatur dasar hubungan hukum antara

kreditur dan debitur melalui perjanjian, syarat sah perjanjian, serta akibat hukum wanprestasi. Selanjutnya, **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan** mengatur prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit sebagai upaya pencegahan timbulnya kredit bermasalah. Sementara itu, **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** memberikan hak preferen dan hak eksekutorial kepada kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Ketentuan tersebut kemudian dilaksanakan melalui mekanisme administratif yang diatur dalam **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Menurut penulis, pengaturan tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia telah membentuk suatu mekanisme yang memberikan kepastian mengenai hubungan hukum antara kreditur dan debitur, syarat pelaksanaan eksekusi, kewenangan KPKNL, serta prosedur pelelangan umum. Kepastian tersebut penting karena pelaksanaan lelang eksekusi menyangkut hak kebendaan yang memiliki nilai ekonomi tinggi sehingga setiap tindakan hukum harus mempunyai dasar yang jelas.

Kepastian hukum juga tercermin dalam **Pasal 6 UUHT** yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Ketentuan tersebut memberikan kepastian mengenai hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang tanpa harus mengajukan gugatan perdata mengenai pokok sengketa. Di sisi lain, **Pasal 20 UUHT** mengatur tata cara pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum, pelaksanaan titel eksekutorial, maupun penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak. Dengan demikian, UUHT tidak hanya memberikan hak kepada kreditur, tetapi juga mengatur mekanisme pelaksanaan hak tersebut secara jelas.

Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, pemberian hak eksekutorial kepada kreditur merupakan konsekuensi dari sifat Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan diutamakan (*droit de preference*). Melalui pengaturan tersebut, kreditur memperoleh kepastian mengenai cara memperoleh pelunasan piutang apabila debitur melakukan wanprestasi. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa tujuan utama pembentukan UUHT adalah menciptakan kepastian hukum dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia.

Namun demikian, berdasarkan hasil analisis normatif, penelitian ini menemukan bahwa meskipun norma hukum telah memberikan dasar yang jelas mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, dalam praktik masih terdapat perbedaan penafsiran terhadap pelaksanaan **parate executie** sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Sebagian praktik peradilan berpendapat bahwa kreditur dapat langsung melaksanakan pelelangan umum melalui KPKNL setelah debitur wanprestasi dan seluruh persyaratan hukum dipenuhi. Di sisi lain, terdapat putusan pengadilan yang menilai bahwa dalam kondisi tertentu, khususnya apabila terdapat sengketa mengenai objek Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi harus memperhatikan proses peradilan yang sedang berlangsung.

Menurut penulis, perbedaan penafsiran tersebut tidak menunjukkan adanya kekosongan norma dalam UUHT, melainkan menunjukkan bahwa implementasi norma masih memerlukan konsistensi dalam penerapan. Oleh karena itu, kepastian hukum tidak hanya bergantung pada keberadaan peraturan perundang-undangan, tetapi juga pada keseragaman penafsiran oleh aparat penegak hukum. Tanpa adanya keseragaman tersebut, tujuan pembentukan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dapat mengalami hambatan dalam praktik.

Selain itu, kepastian hukum juga terlihat dari pengaturan mengenai kewenangan **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**. Berdasarkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023, KPKNL berwenang menyelenggarakan pelelangan umum setelah menerima permohonan dari kreditur dan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen. Menurut penulis, pengaturan tersebut menunjukkan bahwa KPKNL tidak bertindak sebagai pihak yang menentukan adanya wanprestasi, melainkan sebagai penyelenggara lelang yang memastikan seluruh prosedur administratif telah dipenuhi. Dengan demikian, kepastian hukum diwujudkan melalui pembagian kewenangan yang jelas antara kreditur sebagai pemegang hak eksekutorial dan KPKNL sebagai penyelenggara lelang.

Apabila dianalisis berdasarkan teori Gustav Radbruch, pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya telah memenuhi unsur **kepastian hukum**, karena telah mengatur secara jelas mengenai subjek hukum, objek jaminan, syarat pelaksanaan eksekusi, prosedur pelelangan, hingga akibat hukum setelah pelaksanaan lelang. Namun demikian, nilai kepastian hukum tersebut harus tetap diseimbangkan dengan nilai keadilan dan kemanfaatan agar pelaksanaan lelang tidak hanya

memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi juga menjamin hak-hak debitur dan pembeli lelang yang beritikad baik.

Menurut penulis, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan akan memberikan kepastian hukum apabila memenuhi beberapa unsur, yaitu: **(1)** adanya dasar hukum yang jelas; **(2)** adanya kepastian mengenai kewenangan setiap institusi yang terlibat; **(3)** adanya prosedur pelaksanaan yang transparan dan akuntabel; **(4)** adanya perlindungan hukum terhadap seluruh pihak yang berkepentingan; dan **(5)** adanya konsistensi penerapan norma oleh aparat penegak hukum. Kelima unsur tersebut merupakan prasyarat agar tujuan pembentukan UUHT sebagai instrumen penyelesaian kredit bermasalah dapat tercapai secara efektif.

Analisis Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum merupakan salah satu teori yang digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi. Penggunaan teori ini didasarkan pada pertimbangan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melibatkan berbagai subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban, yaitu kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan, serta pembeli lelang sebagai pihak ketiga yang memperoleh hak atas objek lelang. Oleh karena itu, sistem hukum harus mampu memberikan perlindungan hukum secara seimbang kepada seluruh pihak agar pelaksanaan lelang tidak hanya menjamin kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan.

Menurut **Philipus M. Hadjon**, perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum. Perlindungan hukum tersebut dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu **perlindungan hukum preventif** dan **perlindungan hukum represif**. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak secara jelas, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa apabila telah terjadi pelanggaran terhadap hak-hak yang dilindungi oleh hukum.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui pengaturan yang sistematis dalam berbagai peraturan perundang-

undangan. **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** mengatur syarat sah perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta akibat hukum apabila debitur melakukan wanprestasi. **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan** mewajibkan bank menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam pemberian kredit sehingga risiko kredit bermasalah dapat diminimalkan. Selanjutnya, **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** memberikan dasar hukum mengenai pembebanan Hak Tanggungan, hak preferen kreditur, serta mekanisme eksekusi apabila debitur cidera janji. Ketentuan tersebut kemudian dilaksanakan melalui **PMK Nomor 122/PMK.06/2023** yang mengatur tata cara penyelenggaraan lelang oleh KPKNL.

Menurut penulis, keberadaan berbagai peraturan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum telah diberikan sejak awal hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Perlindungan tersebut tidak hanya ditujukan kepada kreditur sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit, tetapi juga kepada debitur melalui pengaturan mengenai syarat sah perjanjian, prosedur pembebanan Hak Tanggungan, dan mekanisme pelaksanaan eksekusi yang harus dilakukan sesuai ketentuan hukum.

Perlindungan hukum terhadap **kreditur** diwujudkan melalui pemberian hak preferen sebagaimana diatur dalam **Pasal 1 angka (1) UUHT** dan hak eksekutorial berdasarkan **Pasal 6 UUHT**. Hak tersebut memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi. Menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, pemberian hak preferen merupakan bentuk perlindungan hukum yang bertujuan memberikan kepastian kepada kreditur bahwa piutangnya memiliki jaminan yang dapat dieksekusi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Menurut penulis, perlindungan hukum terhadap kreditur tidak hanya terletak pada pemberian hak eksekutorial, tetapi juga pada adanya mekanisme pelaksanaan lelang yang jelas. Melalui PMK Nomor 122/PMK.06/2023, kreditur memperoleh kepastian mengenai tata cara pengajuan permohonan lelang, penelitian dokumen, pelaksanaan pelelangan, hingga penyerahan hasil lelang. Dengan demikian, perlindungan terhadap kreditur diwujudkan melalui kepastian prosedur dan kepastian pelaksanaan hak.

Di sisi lain, perlindungan hukum terhadap **debitur** diwujudkan melalui pembatasan pelaksanaan hak eksekutorial oleh kreditur. Meskipun kreditur mempunyai hak melakukan

parate executie, pelaksanaan hak tersebut tidak dapat dilakukan secara sepihak, melainkan harus melalui pelelangan umum sesuai prosedur yang ditentukan oleh PMK Nomor 122/PMK.06/2023. Selain itu, **Pasal 20 ayat (2) UUHT** memberikan kemungkinan penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak apabila cara tersebut memberikan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Menurut penulis, ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang tidak hanya mengutamakan kepentingan kreditur, tetapi juga memberikan ruang bagi debitur untuk memperoleh hasil penjualan yang lebih menguntungkan. Debitur juga tetap memiliki hak atas **sis hasil penjualan objek Hak Tanggungan** setelah dikurangi seluruh kewajibannya kepada kreditur. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tidak dimaksudkan untuk menghilangkan hak kepemilikan debitur secara sewenang-wenang, melainkan sebagai sarana pelunasan utang berdasarkan ketentuan hukum.

Perlindungan hukum juga diberikan kepada **pembeli lelang** sebagai pihak ketiga yang memperoleh objek melalui pelelangan umum. Dalam PMK Nomor 122/PMK.06/2023 diatur bahwa hasil pelaksanaan lelang dituangkan dalam **Risalah Lelang** yang dibuat oleh Pejabat Lelang sebagai akta autentik. Risalah Lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi dasar peralihan hak atas objek lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut **Boedi Harsono**, pembeli lelang yang memperoleh objek melalui prosedur yang sah harus memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik. Perlindungan tersebut diperlukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak kepemilikan yang diperoleh melalui mekanisme lelang yang dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang.

Menurut penulis, perlindungan hukum terhadap pembeli lelang merupakan bagian penting dalam sistem lelang eksekusi Hak Tanggungan. Apabila pembeli yang telah mengikuti prosedur lelang secara sah tidak memperoleh perlindungan hukum, maka tujuan penyelenggaraan lelang untuk menciptakan kepastian hukum dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem lelang negara tidak akan tercapai.

Apabila dianalisis berdasarkan teori Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah mencakup dua bentuk perlindungan. **Perlindungan preventif** diwujudkan melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam

KUHPerdata, UU Perbankan, UUHT, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023. Sementara itu, **perlindungan represif** diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan apabila terdapat keberatan atau pelanggaran terhadap prosedur pelaksanaan lelang. Dengan demikian, sistem hukum memberikan kesempatan kepada setiap pihak untuk memperoleh perlindungan apabila hak-haknya dilanggar.

Namun demikian, berdasarkan hasil analisis normatif, penelitian ini menemukan bahwa perlindungan hukum dalam praktik masih menghadapi tantangan, terutama ketika pelaksanaan *parate executie* menjadi objek sengketa di pengadilan. Perbedaan penafsiran terhadap Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT dapat menimbulkan ketidakpastian bagi kreditur, debitur, maupun pembeli lelang. Oleh karena itu, menurut penulis, diperlukan harmonisasi penerapan norma serta konsistensi putusan pengadilan agar perlindungan hukum yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dapat diwujudkan secara efektif.

Selain itu, perlindungan hukum harus dilaksanakan dengan memperhatikan **asas keseimbangan, asas itikad baik, asas kepastian hukum, dan asas proporsionalitas**. Kreditur tidak boleh menggunakan hak eksekutorial secara sewenang-wenang, debitur wajib memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian, sedangkan KPKNL sebagai penyelenggara lelang wajib melaksanakan seluruh tahapan pelelangan berdasarkan prinsip legalitas, transparansi, dan akuntabilitas. Penerapan asas-asas tersebut merupakan syarat penting untuk menciptakan perlindungan hukum yang berkeadilan.

Analisis Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi

Sinkronisasi peraturan perundang-undangan merupakan salah satu aspek penting dalam penelitian hukum normatif untuk mengetahui apakah suatu peraturan memiliki hubungan yang selaras, saling melengkapi, atau justru menimbulkan pertentangan norma. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi, pengaturan hukumnya tidak hanya terdapat dalam satu peraturan perundang-undangan, melainkan tersebar dalam beberapa regulasi yang memiliki fungsi berbeda tetapi saling berkaitan. Oleh karena itu, diperlukan analisis sinkronisasi terhadap **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan,**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Secara normatif, **KUHPerdata** merupakan dasar umum (*lex generalis*) yang mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur melalui perjanjian. Pasal 1313 KUHPerdata mengatur pengertian perjanjian, Pasal 1320 mengatur syarat sah perjanjian, Pasal 1338 mengatur asas *pacta sunt servanda*, sedangkan Pasal 1238 dan Pasal 1243 mengatur mengenai wanprestasi dan akibat hukumnya. Ketentuan tersebut menjadi dasar lahirnya hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit.

Selanjutnya, **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan** mengatur hubungan hukum dalam bidang perbankan, khususnya mengenai pemberian kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Ketentuan tersebut mewajibkan bank melakukan analisis terhadap kemampuan debitur sebelum memberikan fasilitas kredit. Dengan demikian, Undang-Undang Perbankan berfungsi sebagai dasar hukum yang mengatur proses pemberian kredit agar risiko terjadinya wanprestasi dapat diminimalkan.

Apabila debitur kemudian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, maka berlaku ketentuan khusus yang diatur dalam **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**. UUHT memberikan hak preferen (*droit de preference*) kepada kreditur dan memberikan hak eksekutorial melalui mekanisme *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 serta mekanisme eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 20. Dengan demikian, UUHT merupakan *lex specialis* yang secara khusus mengatur pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan berupa Hak Tanggungan.

Menurut penulis, hubungan antara KUHPerdata dan UUHT mencerminkan penerapan asas *lex specialis derogat legi generali*, yaitu ketentuan yang bersifat khusus mengesampingkan ketentuan yang bersifat umum sepanjang mengatur materi yang sama. KUHPerdata tetap menjadi dasar lahirnya hubungan hukum dan wanprestasi, sedangkan UUHT mengatur secara khusus mengenai akibat hukum berupa pelaksanaan hak eksekutorial atas objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, kedua peraturan tersebut tidak saling bertentangan, melainkan saling melengkapi.

Selanjutnya, pelaksanaan hak eksekutorial sebagaimana diatur dalam UUHT dilaksanakan melalui mekanisme pelelangan umum yang diatur dalam **PMK Nomor**

122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan tersebut mengatur tata cara administratif pelaksanaan lelang, mulai dari pengajuan permohonan lelang, penelitian dokumen, penetapan jadwal, pengumuman lelang, pelaksanaan penawaran, penetapan pemenang, hingga penerbitan Risalah Lelang sebagai akta autentik.

Menurut penulis, hubungan antara UUHT dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mencerminkan penerapan asas *lex superior derogat legi inferiori*, yaitu peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tidak menciptakan hak eksekutorial baru bagi kreditur, melainkan hanya mengatur tata cara administratif pelaksanaan hak yang telah diberikan oleh UUHT. Dengan demikian, PMK tersebut berfungsi sebagai **peraturan pelaksana (regeling)** yang memberikan pedoman teknis bagi penyelenggaraan lelang oleh KPKNL.

Apabila dianalisis secara vertikal, terdapat hubungan yang harmonis antara keempat peraturan tersebut. KUHPerdata menjadi dasar hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Undang-Undang Perbankan mengatur mekanisme pemberian kredit dan penerapan prinsip kehati-hatian. UUHT memberikan hak eksekutorial kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, sedangkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur tata cara administratif pelaksanaan lelang. Oleh karena itu, tidak terdapat pertentangan norma secara hierarkis karena masing-masing peraturan mengatur ruang lingkup yang berbeda.

Selain sinkronisasi vertikal, penelitian ini juga melakukan analisis **sinkronisasi horizontal**. Secara horizontal, hubungan antara KUHPerdata, UU Perbankan, dan UUHT menunjukkan adanya keterkaitan substansi. Ketiga peraturan tersebut sama-sama mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur, tetapi dengan ruang lingkup yang berbeda. KUHPerdata mengatur aspek umum hukum perjanjian, UU Perbankan mengatur aspek pemberian kredit, sedangkan UUHT mengatur aspek jaminan kebendaan. Oleh karena itu, ketiga peraturan tersebut membentuk suatu sistem hukum yang utuh dalam penyelesaian kredit bermasalah.

Menurut **Peter Mahmud Marzuki**, sinkronisasi peraturan perundang-undangan merupakan syarat penting dalam mewujudkan kepastian hukum karena setiap norma harus dipahami sebagai bagian dari sistem hukum yang saling berkaitan. Apabila terdapat

pertentangan norma, maka penafsiran hukum harus dilakukan berdasarkan asas-asas hukum, hierarki peraturan perundang-undangan, dan tujuan pembentukan peraturan tersebut.

Berdasarkan hasil analisis normatif, penelitian ini menemukan bahwa secara substansi tidak terdapat konflik norma yang bersifat langsung antara KUHPdata, UU Perbankan, UUHT, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023. Akan tetapi, dalam praktik masih terdapat **perbedaan penafsiran** mengenai pelaksanaan *parate executie*, khususnya berkaitan dengan penerapan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT ketika muncul gugatan terhadap objek Hak Tanggungan. Sebagian praktik peradilan berpendapat bahwa hak *parate executie* dapat dilaksanakan sepanjang syarat dalam UUHT telah dipenuhi, sedangkan praktik lainnya menilai bahwa pelaksanaan eksekusi harus mempertimbangkan adanya sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan.

Menurut penulis, perbedaan tersebut bukan merupakan konflik norma, melainkan **konflik interpretasi** terhadap norma yang sama. Oleh karena itu, penyelesaiannya bukan melalui perubahan peraturan perundang-undangan, melainkan melalui penafsiran hukum yang konsisten dan penerapan asas kepastian hukum. Dalam konteks ini, sinkronisasi tidak hanya berkaitan dengan kesesuaian antarperaturan, tetapi juga dengan keseragaman penerapan norma oleh aparat penegak hukum.

Ditinjau dari **Teori Kepastian Hukum** Gustav Radbruch, sinkronisasi antara KUHPdata, UU Perbankan, UUHT, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 telah memberikan kepastian mengenai hubungan hukum, hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pelaksanaan eksekusi, serta tata cara penyelenggaraan lelang. Kepastian hukum tersebut menjadi dasar bagi terciptanya sistem penyelesaian kredit bermasalah yang efektif dan dapat diprediksi.

Selanjutnya, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, sinkronisasi peraturan tersebut juga memberikan perlindungan hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan. Kreditur memperoleh kepastian mengenai hak eksekutorialnya, debitur memperoleh perlindungan melalui prosedur pelaksanaan lelang yang transparan, sedangkan pembeli lelang memperoleh perlindungan melalui Risalah Lelang sebagai akta autentik. Dengan demikian, sinkronisasi peraturan perundang-undangan tidak hanya bertujuan menciptakan kepastian hukum, tetapi juga menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

Analisis Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi

Sinkronisasi peraturan perundang-undangan merupakan salah satu aspek penting dalam penelitian hukum normatif untuk mengetahui apakah suatu peraturan memiliki hubungan yang selaras, saling melengkapi, atau justru menimbulkan pertentangan norma. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi, pengaturan hukumnya tidak hanya terdapat dalam satu peraturan perundang-undangan, melainkan tersebar dalam beberapa regulasi yang memiliki fungsi berbeda tetapi saling berkaitan. Oleh karena itu, diperlukan analisis sinkronisasi terhadap **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan**, **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)**, dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Secara normatif, **KUHPerdata** merupakan dasar umum (*lex generalis*) yang mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur melalui perjanjian. Pasal 1313 KUHPerdata mengatur pengertian perjanjian, Pasal 1320 mengatur syarat sah perjanjian, Pasal 1338 mengatur asas *pacta sunt servanda*, sedangkan Pasal 1238 dan Pasal 1243 mengatur mengenai wanprestasi dan akibat hukumnya. Ketentuan tersebut menjadi dasar lahirnya hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit.

Selanjutnya, **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan** mengatur hubungan hukum dalam bidang perbankan, khususnya mengenai pemberian kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Ketentuan tersebut mewajibkan bank melakukan analisis terhadap kemampuan debitur sebelum memberikan fasilitas kredit. Dengan demikian, Undang-Undang Perbankan berfungsi sebagai dasar hukum yang mengatur proses pemberian kredit agar risiko terjadinya wanprestasi dapat diminimalkan.

Apabila debitur kemudian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, maka berlaku ketentuan khusus yang diatur dalam **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**. UUHT memberikan hak preferen (*droit de preference*) kepada kreditur dan memberikan hak eksekutorial melalui mekanisme *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 serta mekanisme eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 20. Dengan

demikian, UUHT merupakan **lex specialis** yang secara khusus mengatur pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan berupa Hak Tanggungan.

Menurut penulis, hubungan antara KUHPdata dan UUHT mencerminkan penerapan asas **lex specialis derogat legi generali**, yaitu ketentuan yang bersifat khusus mengesampingkan ketentuan yang bersifat umum sepanjang mengatur materi yang sama. KUHPdata tetap menjadi dasar lahirnya hubungan hukum dan wanprestasi, sedangkan UUHT mengatur secara khusus mengenai akibat hukum berupa pelaksanaan hak eksekutorial atas objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, kedua peraturan tersebut tidak saling bertentangan, melainkan saling melengkapi.

Selanjutnya, pelaksanaan hak eksekutorial sebagaimana diatur dalam UUHT dilaksanakan melalui mekanisme pelelangan umum yang diatur dalam **PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Peraturan Menteri Keuangan tersebut mengatur tata cara administratif pelaksanaan lelang, mulai dari pengajuan permohonan lelang, penelitian dokumen, penetapan jadwal, pengumuman lelang, pelaksanaan penawaran, penetapan pemenang, hingga penerbitan Risalah Lelang sebagai akta autentik.

Menurut penulis, hubungan antara UUHT dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mencerminkan penerapan asas **lex superior derogat legi inferiori**, yaitu peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tidak menciptakan hak eksekutorial baru bagi kreditur, melainkan hanya mengatur tata cara administratif pelaksanaan hak yang telah diberikan oleh UUHT. Dengan demikian, PMK tersebut berfungsi sebagai **peraturan pelaksana (regeling)** yang memberikan pedoman teknis bagi penyelenggaraan lelang oleh KPKNL.

Apabila dianalisis secara vertikal, terdapat hubungan yang harmonis antara keempat peraturan tersebut. KUHPdata menjadi dasar hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Undang-Undang Perbankan mengatur mekanisme pemberian kredit dan penerapan prinsip kehati-hatian. UUHT memberikan hak eksekutorial kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, sedangkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur tata cara administratif pelaksanaan lelang. Oleh karena itu, tidak terdapat pertentangan norma secara hierarkis karena masing-masing peraturan mengatur ruang lingkup yang berbeda.

Selain sinkronisasi vertikal, penelitian ini juga melakukan analisis **sinkronisasi horizontal**. Secara horizontal, hubungan antara KUHPdata, UU Perbankan, dan UUHT menunjukkan adanya keterkaitan substansi. Ketiga peraturan tersebut sama-sama mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur, tetapi dengan ruang lingkup yang berbeda. KUHPdata mengatur aspek umum hukum perjanjian, UU Perbankan mengatur aspek pemberian kredit, sedangkan UUHT mengatur aspek jaminan kebendaan. Oleh karena itu, ketiga peraturan tersebut membentuk suatu sistem hukum yang utuh dalam penyelesaian kredit bermasalah.

Menurut **Peter Mahmud Marzuki**, sinkronisasi peraturan perundang-undangan merupakan syarat penting dalam mewujudkan kepastian hukum karena setiap norma harus dipahami sebagai bagian dari sistem hukum yang saling berkaitan. Apabila terdapat pertentangan norma, maka penafsiran hukum harus dilakukan berdasarkan asas-asas hukum, hierarki peraturan perundang-undangan, dan tujuan pembentukan peraturan tersebut.

Berdasarkan hasil analisis normatif, penelitian ini menemukan bahwa secara substansi tidak terdapat konflik norma yang bersifat langsung antara KUHPdata, UU Perbankan, UUHT, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023. Akan tetapi, dalam praktik masih terdapat **perbedaan penafsiran** mengenai pelaksanaan *parate executie*, khususnya berkaitan dengan penerapan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT ketika muncul gugatan terhadap objek Hak Tanggungan. Sebagian praktik peradilan berpendapat bahwa hak *parate executie* dapat dilaksanakan sepanjang syarat dalam UUHT telah dipenuhi, sedangkan praktik lainnya menilai bahwa pelaksanaan eksekusi harus mempertimbangkan adanya sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan.

Menurut penulis, perbedaan tersebut bukan merupakan konflik norma, melainkan **konflik interpretasi** terhadap norma yang sama. Oleh karena itu, penyelesaiannya bukan melalui perubahan peraturan perundang-undangan, melainkan melalui penafsiran hukum yang konsisten dan penerapan asas kepastian hukum. Dalam konteks ini, sinkronisasi tidak hanya berkaitan dengan kesesuaian antarperaturan, tetapi juga dengan keseragaman penerapan norma oleh aparat penegak hukum.

Ditinjau dari **Teori Kepastian Hukum** Gustav Radbruch, sinkronisasi antara KUHPdata, UU Perbankan, UUHT, dan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 telah memberikan kepastian mengenai hubungan hukum, hak dan kewajiban para pihak, mekanisme

pelaksanaan eksekusi, serta tata cara penyelenggaraan lelang. Kepastian hukum tersebut menjadi dasar bagi terciptanya sistem penyelesaian kredit bermasalah yang efektif dan dapat diprediksi.

Selanjutnya, berdasarkan **Teori Perlindungan Hukum** menurut **Philipus M. Hadjon**, sinkronisasi peraturan tersebut juga memberikan perlindungan hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan. Kreditur memperoleh kepastian mengenai hak eksekutorialnya, debitur memperoleh perlindungan melalui prosedur pelaksanaan lelang yang transparan, sedangkan pembeli lelang memperoleh perlindungan melalui Risalah Lelang sebagai akta autentik. Dengan demikian, sinkronisasi peraturan perundang-undangan tidak hanya bertujuan menciptakan kepastian hukum, tetapi juga menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

Berdasarkan hasil analisis terhadap **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, penulis berpendapat bahwa secara normatif sistem hukum Indonesia telah memiliki pengaturan yang cukup komprehensif mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi. Pengaturan tersebut membentuk suatu sistem hukum yang saling berkaitan mulai dari lahirnya hubungan hukum melalui perjanjian kredit, pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan, hingga mekanisme pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum.

Menurut penulis, keberadaan **KUHPerdata** merupakan fondasi utama yang melahirkan hubungan hukum antara kreditur dan debitur melalui suatu perjanjian. Ketentuan mengenai syarat sah perjanjian, asas *pacta sunt servanda*, serta pengaturan mengenai wanprestasi memberikan dasar hukum bagi timbulnya hak dan kewajiban para pihak. Tanpa adanya hubungan hukum yang sah sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, pelaksanaan Hak Tanggungan sebagai perjanjian aksesoir tidak akan memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu, KUHPerdata mempunyai fungsi fundamental dalam membangun legitimasi hukum terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Selanjutnya, **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan** memperkuat hubungan hukum tersebut melalui pengaturan mengenai prinsip kehati-hatian

dalam pemberian kredit. Menurut penulis, prinsip kehati-hatian tidak hanya berfungsi melindungi kepentingan bank sebagai kreditur, tetapi juga menjadi bentuk perlindungan hukum bagi debitur karena mewajibkan bank melakukan analisis kelayakan kredit sebelum memberikan pembiayaan. Dengan demikian, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan seharusnya merupakan langkah terakhir setelah upaya penyelamatan kredit, seperti restrukturisasi atau penyelesaian secara musyawarah, tidak lagi dapat dilakukan.

Menurut penulis, inti pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**. Ketentuan **Pasal 6** yang memberikan hak *parate executie* kepada pemegang Hak Tanggungan pertama merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap kepentingan kreditur agar memperoleh kepastian mengenai pelunasan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun demikian, hak tersebut tidak dapat dipahami sebagai kewenangan absolut yang dapat dijalankan tanpa batas. Pelaksanaan *parate executie* tetap harus memperhatikan **Pasal 20 UUHT**, yang mengatur mekanisme eksekusi, serta ketentuan administratif dalam **PMK Nomor 122/PMK.06/2023**.

Menurut penulis, hubungan antara **Pasal 6** dan **Pasal 20 UUHT** harus ditafsirkan secara sistematis. Pasal 6 memberikan dasar hukum mengenai hak eksekutorial, sedangkan Pasal 20 mengatur tata cara pelaksanaannya. Oleh karena itu, kedua ketentuan tersebut tidak dapat dipisahkan ataupun dipertentangkan. Penafsiran yang sistematis akan memberikan kepastian hukum bagi kreditur, sekaligus menjaga perlindungan hukum terhadap debitur dan pembeli lelang.

Penulis juga berpendapat bahwa **PMK Nomor 122/PMK.06/2023** mempunyai peranan penting dalam mewujudkan kepastian hukum karena memberikan prosedur administratif yang jelas mengenai pelaksanaan lelang. Pengaturan mengenai permohonan lelang, penelitian dokumen, pengumuman lelang, pelaksanaan penawaran, penetapan pemenang, hingga penerbitan Risalah Lelang menunjukkan bahwa pelaksanaan hak eksekutorial tidak dilakukan secara sepihak oleh kreditur, tetapi melalui mekanisme yang diawasi oleh negara melalui KPKNL. Dengan demikian, PMK tersebut memperkuat pelaksanaan UUHT tanpa mengubah substansi hak yang diberikan oleh undang-undang.

H. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yuridis terhadap pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi

Pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi di Indonesia telah diatur secara komprehensif melalui beberapa peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur melalui perjanjian serta mengatur akibat hukum apabila terjadi wanprestasi. Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengatur prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit sebagai upaya mencegah terjadinya kredit bermasalah. Pengaturan yang bersifat khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan hak preferen dan hak eksekutorial kepada kreditur melalui mekanisme *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20. Ketentuan tersebut kemudian dilaksanakan melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 yang mengatur tata cara administratif penyelenggaraan lelang oleh KPKNL.

Berdasarkan analisis normatif, keempat peraturan tersebut menunjukkan adanya sinkronisasi secara vertikal maupun horizontal. KUHPerdata berfungsi sebagai dasar hukum umum, Undang-Undang Perbankan mengatur hubungan kredit, UU Hak Tanggungan mengatur hak jaminan kebendaan, sedangkan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengatur mekanisme pelaksanaan lelang. Dengan demikian, pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah memberikan dasar hukum yang memadai untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan efektivitas penyelesaian kredit bermasalah.

2. Analisis Yuridis terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi

Berdasarkan analisis menggunakan **Teori Kepastian Hukum** Gustav Radbruch dan **Teori Perlindungan Hukum** Philipus M. Hadjon, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya telah memenuhi prinsip kepastian hukum karena prosedur pelaksanaan, kewenangan para pihak, dan akibat hukumnya telah diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Kreditur memperoleh perlindungan melalui hak preferen dan hak eksekutorial, debitur memperoleh perlindungan melalui prosedur pelaksanaan lelang yang wajib memenuhi ketentuan hukum serta hak atas sisa hasil penjualan objek jaminan, sedangkan pembeli lelang memperoleh perlindungan melalui Risalah Lelang sebagai akta autentik.

Meskipun demikian, penelitian ini menemukan bahwa persoalan yang masih muncul bukan disebabkan oleh kekurangan norma hukum, melainkan oleh adanya perbedaan penafsiran terhadap pelaksanaan *parate executie*, khususnya mengenai hubungan antara Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam praktik peradilan. Oleh karena itu, diperlukan konsistensi penafsiran dan penerapan hukum agar pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum secara seimbang bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang.

I. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Pembentuk Peraturan Perundang-undangan

Perlu dilakukan penguatan dan harmonisasi pengaturan mengenai pelaksanaan *parate executie*, khususnya terkait hubungan antara Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan peraturan pelaksanaannya. Harmonisasi tersebut diperlukan untuk menghindari perbedaan penafsiran dalam praktik serta meningkatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

2. Bagi Lembaga Perbankan

Bank sebagai kreditur hendaknya terus menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) secara konsisten dalam setiap pemberian kredit, termasuk melakukan analisis kelayakan debitur dan kualitas agunan secara cermat. Selain itu, penyelesaian kredit bermasalah sebaiknya lebih mengutamakan langkah preventif, seperti restrukturisasi atau

penyelesaian secara musyawarah, sebelum menempuh pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

3. Bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

KPKNL diharapkan terus meningkatkan kualitas penyelenggaraan lelang melalui penerapan prinsip legalitas, transparansi, akuntabilitas, dan profesionalitas sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 122/PMK.06/2023. Penelitian dokumen dan pelaksanaan prosedur lelang harus dilakukan secara cermat agar dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditur, debitur, maupun pembeli lelang.

4. Bagi Aparat Penegak Hukum

Hakim dan aparat penegak hukum diharapkan menerapkan ketentuan mengenai pelaksanaan *parate executie* secara konsisten berdasarkan sistematika Undang-Undang Hak Tanggungan serta memperhatikan tujuan pembentukan lembaga Hak Tanggungan sebagai instrumen penyelesaian kredit bermasalah. Konsistensi tersebut penting untuk mewujudkan keseragaman penerapan hukum dan meningkatkan kepastian hukum dalam praktik.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini masih terbatas pada kajian normatif terhadap pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya dapat mengembangkan kajian melalui pendekatan **empiris** atau **socio-legal** untuk menganalisis implementasi pelaksanaan lelang di KPKNL, hambatan yang dihadapi dalam praktik, serta efektivitas perlindungan hukum bagi para pihak setelah pelaksanaan lelang.

J. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad. **2014**. *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan Ke-5. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. ISBN 978-979-491-052-8.
- Bahsan, M. **2017**. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Boedi Harsono. **2008**. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan.
- Fuady, Munir. **2013**. *Hukum Jaminan Utang*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. **2013**. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Gustav Radbruch. **2006**. *Statutory Lawlessness and Supra-Statutory Law*. Oxford: Oxford University Press.
- Hadjon, Philipus M. **1987**. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

- Hermansyah. **2014**. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- HS, Salim. **2014**. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Edisi Pertama, Cetakan Ke-8. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Ibrahim, Johnny. **2006**. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Marzuki, Peter Mahmud. **2021**. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. **2019**. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. **2005**. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, Urip. **2023**. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Satrio, J. **2007**. *Hukum Jaminan: Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. **1999**. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. **2019**. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. **2015**. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti. **2014**. *Hukum Perjanjian*. Cetakan Ke-21. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. **2014**. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan Ke-31. Jakarta: Intermasa.
- Syahrani, Riduan. **2013**. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumnus.
- Usman, Rachmadi. **2016**. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, Rachmadi. **2016**. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. JURNAL

- Gegana, Reza Pramasta, Kalen Sanata, dan Sofwan Rizko Ramadoni. 2024. "Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan." *Langgong: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 4(1): 14–25. <https://doi.org/10.30872/langgong.v4i1.3917>
- Hirsanuddin, dan Sudiarto. 2021. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur dan Debitur) Melalui *Parate Executie* Obyek Hak Tanggungan." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(1): 253–267. <https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.890>
- Maskanah, Umami, Dika Eka Yudistira, Rini Nurdianti, dan Edy Kusmawan. 2024. "Peran Hukum Lelang dalam Penyelesaian Sengketa Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia." *Journal Justiciabelen*, 4(2).
- Ningsih, A. S. 2021. "Kajian Yuridis Efektivitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan." *Arena Hukum*, 14(3): 546–566.
- Ramadhanti, R. F. R., A. Rahmadayanti, I. Marchelia Yusa, dan M. A. Rafli. 2022. "Parate Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Hukum Positif Indonesia." *Notaire*.
- Sudiarto, Muhammad Arba, dan Lalu Muhammad Hayyan Ul Haq. 2022. "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah atas Lelang Eksekusi terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan." *Commerce Law*, 3(1). <https://doi.org/10.29303/commercelaw.v3i1.2814>
- Suharto, R. 2019. "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Law Development and Justice Review*, 2(2): 183–193.

Sulastri, L. 2016. "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2(1): 86–101.

Widyasti. 2024. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang." *Jurnal Suara Keadilan*, 25(1).

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Vendu Instructie (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Staatsblad Tahun 1930 Nomor 85).

Vendu Reglement (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Staatsblad Tahun 1941 Nomor 3).