

ASAS KEPASTIAAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI LELANG HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DI KOTA MANADO¹

Oleh :
Renata Supit²
Debby T. Antow³
Hironimus Taroreh⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan dan untuk mengkaji peran Asas Kepastian Hukum dalam menyelesaikan kredit macet melalui Lelang hak tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan 1. Pengaturan penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan telah memiliki landasan hukum yang jelas melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan didukung oleh Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan secara cepat dan efektif apabila debitur wanprestasi. 2. Asas kepastian hukum memiliki peran yang sangat penting dalam menyelesaikan kredit macet melalui lelang hak tanggungan karena memberikan landasan hukum yang jelas, tegas, dan dapat diprediksi bagi para pihak. Melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kreditur memperoleh kepastian dalam mengeksekusi jaminan secara efektif, sementara debitur tetap mendapatkan perlindungan hukum melalui prosedur yang telah ditetapkan.

Kata Kunci : *lelang tanggungan, kredit macet, kota manado*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank sebagai lembaga intermediasi (*intermediary*) berfungsi menjembatani kebutuhan ekonomi masyarakat salah satunya melalui pemberian pinjaman uang dalam bentuk kredit perbankan. Fungsi bank sebagai lembaga intermediasi khususnya dalam penyaluran kredit mempunyai peranan penting bagi pergerakan roda

perekonomian secara keseluruhan dan memfasilitasi pertumbuhan ekonomi.⁵ Kegiatan pemberian kredit merupakan salah satu fungsi dari lembaga perbankan yang termuat dalam ketentuan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Salah satu lembaga keuangan yang dapat membantu memberikan solusi mengenai permasalahan permodalan tersebut adalah Perbankan. Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa: "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak." Kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyakbanyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.⁶ Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperoleh tersebut.

Eksistensi Hukum Jaminan merupakan hal yang penting untuk melindungi kepentingan bank (kreditur) sebagai penyedia dana yang memerlukan jaminan dan perlindungan hukum ketika akan memberikan kredit kepada nasabah (debitur). Jaminan juga memiliki peranan penting bagi bank dalam pemberian kredit, karena jaminan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan

⁵ Renniwyaty Siringoringo, "Analisis Fungsi Intermediasi Perbankan Indonesia (Studi Kasus Bank Umum Konvensional yang Tercatat di BEI Periode 2012-2016)", Jurnal Inspirasi Bisnis dan Manajemen, Vol 1, 2017, hal. 135-144.

⁶ Desiana Mulyawardani, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang)", Artikel Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2012, hlm. 1.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010442

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

apabila debitur melakukan cedera janji (wanprestasi), yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁷

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat terjadi karena adanya kewajiban dari debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, yang mana sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara debitur dan kreditur dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.⁸ Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Oleh karena itu, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bentuk dan isi akta tersebut ditentukan oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.⁹

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hipotik*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikan dalam hal demikian, apabila telah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki nilai kekuatan eksekutorial.

⁷ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan, (Surabaya: Revka Petra Media, 2013), hlm. 13

⁸ Ni Ketut Devy Ratna Sari dkk, 2017, *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol 5 No 2,

⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 116

Jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank, tanpa adanya jaminan tentunya pelaksanaan pemberian kredit bisa dikatakan tidak akan tercapai. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Di dalam Pasal 1131 KUHPperdata disebutkan bahwa “Segala barang-barang yang bergerak dan yang tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu.”

Jenis benda yang sering kali dijadikan sebagai jaminan atau agunan adalah tanah. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang dirasa paling aman untuk digunakan oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya dapat terus meningkat, mempunyai tanda bukti kepemilikan hak, lumayan sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur. Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur mengenai suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan yang diatur di dalam UUHT

Pasal 1 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dalam pemberian kredit, pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan ini diperlukan karena selain untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur terhadap kreditur, juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitur wanprestasi. Hal ini disebabkan karena hukum memberikan hak kepada pihak yang merasa dirinya dirugikan untuk bertindak langsung pada

tahap realisasi paksa hak (eksekusi) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.¹⁰

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan oleh kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam UUHT dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. Eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan berbagai cara. Berdasarkan Pasal 20 UUHT, apabila debitur cidera janji maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

1. Penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
2. Penjualan melalui pelelangan umum objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur- kreditur lainnya.
3. Penjualan objek Hak Tanggungan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak yang diatur di dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT

Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur (pemegang Hak Tanggungan pertama) untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cidera janji.¹¹

Proses lelang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya mengenai pengertian

lelang yang merupakan kegiatan jual beli antara penjual dan pembeli. Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Permasalahan yang sering muncul pasca lelang eksekusi hak tanggungan terletak pada objek lelang eksekusi hak tanggungan yang sering tidak memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang. Contoh permasalahannya seperti pengosongan objek lelang yang masih dikuasai oleh debitur, adanya klaim kepemilikan objek lelang hak tanggungan oleh pihak ketiga sampai dengan masalah prosedur pelaksanaan lelang itu sendiri

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan?
2. Bagaimanakah peran Asas Kepastian Hukum dalam menyelesaikan kredit macet melalui Lelang hak tanggungan?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam ialah metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan

Lelang biasanya dilaksanakan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang, dan bersifat transparan serta kompetitif. lelang digunakan sebagai sarana untuk menjual barang milik negara, barang sitaan, atau barang milik pribadi yang ingin dijual kepada publik dengan mekanisme yang adil dan terbuka.¹² Lelang juga dapat dilakukan dalam bentuk fisik (tatap muka) maupun daring (online), tergantung pada kebijakan penyelenggara. Tujuan utama dari pelaksanaan lelang adalah untuk memperoleh harga jual yang optimal melalui persaingan yang sehat antar peserta.¹³

Dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan yang memberikan pedoman serta ketentuan yang harus

¹⁰ Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi* (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004), hlm. 6.

¹¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hlm. 491

¹² Ririn, Ririn Ardhila. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Secara Online." *Journal Law Of Deli Sumatera* 2.1 (2022).

¹³ Salsabila, Syakirah, And Syaddan Dintara Lubis. "Pelaksanaan Parate Executie Terhadap Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Uu No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (Jihhp)* 4.5 (2024).

diikuti dalam setiap proses lelang. Salah satu regulasi utama adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan lelang. Dalam Pasal 1 angka 1, dijelaskan bahwa lelang merupakan penjualan barang secara terbuka kepada umum dengan metode penawaran harga, baik secara tertulis maupun lisan, yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi.

PMK Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang hadir sebagai pembaruan dan pelengkap dalam pelaksanaan lelang. Peraturan ini mengatur lebih spesifik tentang kategori objek lelang, kewenangan pejabat lelang, serta persyaratan yang harus dipenuhi oleh peserta lelang dan tanggung jawab penjual. Ketentuan ini memperkuat akuntabilitas dalam setiap tahapan lelang agar berjalan sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku. Sementara itu, dalam *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, khususnya Pasal 200 ayat (1), disebutkan ketentuan tentang lelang eksekusi, yakni lelang yang dilakukan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan atau dokumen hukum lain yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Meskipun tidak mengatur lelang secara langsung, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jasa Konstruksi juga menjadi bagian penting dari kerangka hukum pengadaan barang dan jasa, termasuk pelaksanaan lelang dalam sektor konstruksi. Keseluruhan regulasi tersebut memberikan landasan hukum yang kuat, sekaligus memastikan bahwa proses lelang di Indonesia dilaksanakan secara transparan, adil, dan akuntabel sesuai dengan norma hukum dan prinsip tata kelola yang baik.

Dalam sistem hukum positif Indonesia, objek lelang diatur secara jelas dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Ketentuan ini menyatakan bahwa setiap barang, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak ataupun tidak bergerak, serta yang dapat dihabiskan maupun tidak, dapat dijual secara lelang asalkan memiliki nilai ekonomis. Artinya, cakupan objek lelang sangat luas dan tidak terbatas hanya pada benda fisik. Kriteria utamanya adalah barang tersebut memiliki nilai guna atau manfaat yang dapat dinikmati secara ekonomi. Dengan demikian, lelang tidak hanya bersifat terbatas, melainkan fleksibel mengikuti dinamika ekonomi dan teknologi.¹⁴

Barang berwujud yang sering menjadi objek lelang antara lain tanah, bangunan, kendaraan, mesin, peralatan, dan barang sitaan negara. Barang-barang ini biasanya diperoleh melalui eksekusi jaminan kredit, hasil sita pidana, atau sebagai barang milik negara yang tidak lagi digunakan. Ketentuan mengenai pelaksanaan lelang terhadap benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan juga tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Kepala BPN. Dalam konteks perbankan dan pembiayaan, agunan berupa hak tanggungan atau fidusia dapat dilelang sebagai bentuk eksekusi akibat wanprestasi debitur. Pelaksanaan lelang atas benda berwujud umumnya lebih sederhana dalam hal pembuktian dan penilaian.

Objek lelang tidak hanya terbatas pada barang berwujud, namun juga mencakup barang tidak berwujud. Menurut Pasal 6 ayat (2) PMK tersebut, barang tidak berwujud meliputi hak menikmati barang, hak tagih atau piutang, hak atas kekayaan intelektual, hak siar atau rilis, serta surat berharga. Artinya, aset yang tidak memiliki bentuk fisik pun dapat dijadikan objek lelang sepanjang dapat diperdagangkan dan bernilai ekonomis. Dalam praktiknya, lelang hak kekayaan intelektual seperti merek dagang atau paten menjadi semakin relevan dalam era ekonomi digital. Hal ini menunjukkan bahwa hukum lelang di Indonesia mengakomodasi perkembangan jenis aset modern.

Salah satu bentuk objek lelang yang tidak berwujud adalah hak menikmati barang. Hak ini mencakup kemampuan untuk menggunakan, memanfaatkan, atau menikmati manfaat dari suatu benda tanpa harus memiliki kepemilikan penuh atas benda tersebut. Misalnya, hak sewa atas bangunan komersial, hak pengelolaan parkir, atau hak pemanfaatan ruang iklan dapat dijadikan objek lelang. Hak tersebut bersifat sementara dan dapat dialihkan kepada pihak ketiga melalui mekanisme lelang. Ketentuan ini mencerminkan pengakuan hukum terhadap nilai ekonomi yang melekat pada hak-hak sementara atas barang.

Objek lelang berupa hak tagih atau piutang juga memiliki dasar hukum yang kuat. Kreditur yang memiliki piutang terhadap debitur dapat menjual hak tagih tersebut melalui lelang untuk memperoleh dana segar atau mempercepat likuidasi aset. Penjualan piutang melalui lelang juga umum dilakukan oleh lembaga pembiayaan, perbankan, maupun negara dalam rangka pengurusan piutang macet. Proses ini harus disertai dokumen pendukung seperti perjanjian

¹⁴ Febriana, Nabilah, and Ahmad Zazili. "Kebijakan Hukum terhadap Asas Perlindungan Konsumen pada Praktik

Lelang Mobil secara Online." *Indonesian Journal of Law and Justice* 2.4 (2025): 12-12.

utang, surat pengakuan utang, atau putusan pengadilan. Oleh karena itu, piutang sebagai objek lelang harus jelas, pasti, dan dapat dialihkan haknya secara sah.

Surat berharga, termasuk saham, obligasi, dan surat utang lainnya, juga diakui sebagai objek lelang yang sah menurut hukum. Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang surat berharga memerlukan keterlibatan pihak-pihak yang berwenang seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia. Lelang atas surat berharga umumnya dilakukan dalam rangka penyelesaian utang atau sebagai upaya penegakan hukum terhadap aset yang disita. Mekanisme ini membutuhkan transparansi dan pengawasan ketat untuk mencegah manipulasi harga atau konflik kepentingan. Keberadaan surat berharga sebagai objek lelang memperluas cakupan instrumen keuangan dalam mekanisme eksekusi.

Selain surat berharga, hak atas kekayaan intelektual seperti hak cipta, paten, desain industri, dan merek dagang dapat menjadi objek lelang. Penjualan hak kekayaan intelektual melalui lelang menjadi penting dalam konteks likuidasi perusahaan atau dalam kasus pelanggaran hukum yang berujung pada penyitaan aset. Lelang jenis ini memerlukan penilaian profesional atas nilai ekonomi kekayaan intelektual yang dimaksud. Di samping itu, pencatatan peralihan hak juga harus dilakukan di Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual. Ketentuan ini mempertegas bahwa nilai intelektual diakui dan dilindungi sebagai bagian dari sistem ekonomi berbasis hukum.¹⁵

Objek lelang harus memiliki nilai ekonomis agar dapat diperjualbelikan. Nilai ekonomis yang dimaksud bukan hanya berdasarkan nilai pasar, tetapi juga manfaat, kegunaan, dan daya tukar yang dapat diterima dalam sistem ekonomi. Objek yang tidak memiliki nilai pasar, seperti limbah atau barang rusak total, umumnya tidak memenuhi syarat sebagai objek lelang kecuali masih memiliki nilai guna residual. Prinsip ini merupakan bentuk perlindungan terhadap efisiensi pasar dan keadilan dalam transaksi publik. Tidak semua objek yang dapat dilelang diperbolehkan secara mutlak. Beberapa jenis barang, seperti narkoba, senjata api ilegal, benda bersejarah tertentu, dan barang hasil tindak pidana yang belum memiliki kekuatan hukum tetap, dikecualikan dari objek lelang. Pengaturan ini diatur dalam regulasi tambahan seperti Undang-

Undang Cagar Budaya, Undang-Undang Narkotika, dan KUHAP. Tujuannya adalah untuk menjaga ketertiban umum, mencegah penyalahgunaan, dan melindungi kepentingan negara.

Pelaksanaan Lelang dan Dasar Hukumnya Pelaksanaan lelang di Indonesia harus dijalankan secara formal, sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana diatur dalam Pasal 21 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi: "Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah."

Pejabat lelang memiliki kewenangan administratif dan hukum untuk mengesahkan jalannya proses lelang serta menjamin keabsahan hasilnya. Kehadiran pejabat lelang juga berfungsi sebagai penjaga objektivitas dan penegak prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tanpa pejabat resmi dianggap cacat hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa.¹⁶

Tahapan pertama dalam tata cara lelang adalah pengajuan permohonan lelang oleh pihak yang memiliki legal standing, seperti kreditur, instansi pemerintah, atau pemilik barang. Permohonan ini diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melampirkan dokumen pendukung seperti identitas pemohon, bukti kepemilikan, dan dasar hukum pelaksanaan lelang. Permohonan yang diajukan akan diverifikasi terlebih dahulu oleh KPKNL untuk memastikan kelengkapan administratif dan substansi hukumnya. Validitas dokumen sangat menentukan kelanjutan proses lelang. Proses ini merupakan bentuk implementasi asas legalitas dalam administrasi publik.¹⁷

Setelah permohonan disetujui, KPKNL akan menetapkan waktu pelaksanaan lelang. Penetapan ini mencakup tanggal, waktu, dan metode pelaksanaan apakah dilakukan secara konvensional atau daring. Jadwal tersebut ditentukan berdasarkan kesiapan dokumen, waktu publikasi pengumuman, dan kebutuhan teknis lainnya. Penetapan waktu juga

¹⁵ Kurnianingrum, Trias Palupi. "Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit Perbankan (Intellectual Property As Banking Credit Guarantee)." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 8.1 (2017): 31-54.

¹⁶ Pratama, Adam Rayhan Fajar. *Tinjauan Hukum Terhadap Penyelenggaraan Lelang Yang Tidak Dihadiri Secara Fisik Oleh Peserta Lelang Di Tempat Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Peraturan Kementerian Keuangan RI Nomor 213/PMK. 06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Diss. Universitas Nasional, (2023).

¹⁷ Jannah, Farah Aura. "Praktik Pelaksanaan Lelang Online Tertutup Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK. 06/2020 Perspektif Hukum Islam di KPKNL Malang." *Journal of Islamic Business Law* 6.4 (2022).

mempertimbangkan hari kerja dan waktu yang memadai untuk publik mengakses informasi lelang. Ketepatan penjadwalan berfungsi untuk menjamin keterbukaan dan keadilan dalam proses lelang.

Sebelum lelang dilakukan, pemohon diwajibkan mengurus dokumen pendukung seperti Surat Keterangan Tanah (SKT), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan Surat Keterangan Pendaftaran Satuan Rumah Susun jika objek lelang berupa properti. Dokumen ini diperlukan untuk memastikan legalitas status objek yang akan dilelang dan memperkuat posisi hukum pemenang lelang nantinya. Pengurusan dokumen ini biasanya dilakukan melalui kantor pertanahan atau dinas terkait. Keberadaan dokumen tersebut berfungsi sebagai alat bukti sah bahwa objek lelang tidak dalam sengketa atau berada dalam status blokir. Aspek ini mencerminkan prinsip kehati-hatian dan perlindungan terhadap pembeli.

Lelang dapat dibatalkan sebelum pelaksanaannya apabila ditemukan kendala hukum atau administratif yang menghalangi kelangsungan lelang. Pembatalan dapat diajukan oleh pemohon lelang, atas rekomendasi KPKNL, atau berdasarkan putusan pengadilan. Misalnya, jika muncul gugatan kepemilikan atau objek dinyatakan sebagai barang sitaan negara yang belum inkraht. Dalam hal ini, KPKNL akan menerbitkan surat resmi pembatalan pelaksanaan lelang. Pembatalan ini penting sebagai langkah preventif untuk menghindari cacat hukum di kemudian hari.

Sebelum mengikuti lelang, peserta diwajibkan menyetor jaminan lelang sesuai ketentuan yang ditetapkan dalam pengumuman. Jaminan ini berfungsi sebagai komitmen atas keseriusan peserta untuk membeli objek lelang dan sebagai pengikat dalam proses penawaran. Besaran jaminan umumnya sebesar 20-50% dari nilai limit. Apabila peserta tidak memenangkan lelang, jaminan akan dikembalikan utuh. Namun, jika pemenang tidak melunasi kewajibannya, jaminan akan disita dan dinyatakan hangus.¹⁸

Nilai limit adalah harga minimum yang ditetapkan sebagai dasar penawaran dalam proses lelang. Penetapan nilai limit dilakukan oleh pemohon atau pihak penjual, berdasarkan laporan appraisal independen atau penilaian internal yang dapat dipertanggungjawabkan. Nilai ini mencerminkan estimasi nilai pasar atau nilai likuidasi dari objek yang dilelang. Menurut

ketentuan PMK, jika nilai objek di bawah Rp5 miliar, maka nilai limit dapat ditetapkan tanpa appraisal eksternal. Penetapan nilai limit harus bersifat objektif dan tidak dimaksudkan untuk menguntungkan satu pihak saja.

Setelah dilakukan penetapan terhadap nilai limit dan jadwal pelaksanaan lelang, maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berkewajiban untuk mengumumkan kegiatan lelang secara terbuka melalui berbagai media, termasuk media cetak berperedaran luas dan portal lelang resmi yang dikelola Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yaitu *lelang.go.id*. Pengumuman ini harus memuat informasi yang lengkap dan jelas mengenai objek lelang, waktu dan tempat pelaksanaan, nilai limit, serta mekanisme dan tata cara penawaran yang berlaku. Masa pengumuman dilakukan paling lambat beberapa hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang guna memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada publik untuk mengakses informasi tersebut dan berpartisipasi secara adil.

Pengaturan mengenai kewajiban pengumuman lelang diatur secara normatif dalam Pasal 53 PMK No. 213/PMK.06/2020, yang menyatakan bahwa "Lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang. Pengumuman tersebut harus dilakukan oleh penjual, bukan KPKNL sebagai penyelenggara. Selain itu, pengumuman lelang sebagaimana dimaksud hanya dapat diterbitkan pada hari kerja KPKNL, guna menjamin integrasi administratif dan sinkronisasi jadwal dengan sistem kerja pemerintahan. Meskipun demikian, terdapat pengecualian terhadap ketentuan ini, yaitu untuk lelang eksekusi atas benda sitaan yang mudah busuk atau rusak, lelang noneksekusi wajib atas barang mudah busuk/kedaluwarsa, serta lelang noneksekusi sukarela.

Memperluas jangkauan informasi dan menjamin keterbukaan publik, penyelenggara lelang juga diberi kewenangan untuk memberikan fasilitas publikasi melalui aplikasi lelang, portal digital, atau situs web resmi yang dikelolanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (5). Tidak hanya itu, pengumuman lelang juga dapat disertai dengan informasi tambahan sebagaimana dijelaskan dalam ayat (6), seperti uraian lebih lengkap tentang objek lelang, syarat dan ketentuan partisipasi, serta berbagai informasi lainnya yang dianggap relevan untuk membantu calon peserta dalam membuat keputusan.

Pengumuman lelang bukan sekadar formalitas administratif, melainkan bentuk implementasi nyata dari asas transparansi dan akuntabilitas dalam tata kelola aset publik. Proses ini mencegah terjadinya praktik monopoli

¹⁸ Karina, Ahnia Septya, Sukarmi Sukarmi, and Endang Sri Kawuryan. "Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang." *Jurisdictie* 11.1 (2020): 10-18860.

informasi, meningkatkan kompetisi yang sehat, dan menjamin perlakuan yang setara bagi seluruh calon peserta lelang. Hal ini juga menjadi jaminan hukum bagi sahnya pelaksanaan lelang dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berkepentingan dalam proses tersebut.

Pada hari pelaksanaan lelang, peserta yang telah menyetor jaminan dapat memberikan penawaran terhadap objek yang dilelang. Penawaran dilakukan secara terbuka dan bersaing hingga diperoleh penawaran tertinggi. Dalam sistem lelang daring, proses penawaran dilakukan secara real-time dan terdokumentasi secara elektronik. Pejabat lelang akan mengawasi langsung proses penawaran untuk menjamin keabsahan. Penawaran tertinggi menjadi dasar penetapan pemenang Lelang.¹⁹

Setelah proses penawaran selesai, pejabat lelang akan menetapkan pemenang lelang berdasarkan penawaran tertinggi yang sah. Penetapan ini dituangkan dalam risalah Lelang sebagai dokumen resmi negara. Risalah tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik yang dapat digunakan dalam proses peralihan hak atas objek. Jika peserta pemenang gagal memenuhi kewajiban pembayaran, maka lelang dapat dibatalkan dan objek ditawarkan kembali. Penetapan ini bersifat final dan mengikat secara hukum.

Pemenang lelang wajib melakukan pelunasan pembayaran dalam jangka waktu maksimal lima hari kerja setelah penetapan. Pembayaran dilakukan ke rekening yang ditunjuk oleh KPKNL dan harus sesuai dengan nilai penawaran ditambah pajak atau biaya administrasi jika ada. Keterlambatan pembayaran akan berakibat pembatalan hasil lelang dan penyitaan jaminan. Setelah pembayaran lunas, risalah lelang menjadi dasar serah terima objek kepada pemenang. Mekanisme ini menjamin efisiensi serta akuntabilitas dalam pengelolaan hasil lelang.

Tahap akhir dari penyelenggaraan lelang adalah penyerahan dokumen kepemilikan barang kepada pemenang lelang, yang secara hukum menandai peralihan hak atas objek yang telah dibeli. Dokumen kepemilikan tersebut dapat berupa sertifikat hak atas tanah, buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB), surat keputusan hak milik, atau dokumen sah lainnya tergantung pada jenis dan karakteristik objek lelang. Penyerahan dokumen ini hanya dilakukan setelah pemenang lelang memenuhi seluruh kewajiban administratif, terutama pelunasan pembayaran dan pemenuhan ketentuan perpajakan, seperti Bea Perolehan Hak

atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) apabila objek lelang berupa tanah atau bangunan.

Pengaturan mengenai tata cara penyerahan dokumen secara eksplisit diatur dalam Pasal 83 PMK No. 213/PMK.06/2020, yang menegaskan bahwa: "Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli: (a) menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran; dan/atau (b) menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan."

Apabila penjual hanya memperlihatkan dokumen asli kepemilikan kepada pejabat lelang tanpa menyerahkannya secara langsung pada saat lelang, maka penyerahan dokumen kepada pemenang lelang tetap harus dilakukan oleh penjual paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan Kutipan Risalah Lelang dan bukti pelunasan pembayaran, sebagaimana diatur dalam ayat (2) Pasal yang sama. Hal ini menunjukkan bahwa peran pejabat lelang tidak hanya terbatas pada proses penawaran dan penetapan pemenang, tetapi juga bertanggung jawab atas pengawasan penyerahan dokumen kepemilikan secara tepat waktu dan sah.²⁰

Dokumen-dokumen yang telah diterima oleh pemenang lelang akan digunakan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan balik nama atau perubahan status kepemilikan di instansi teknis terkait, seperti Kantor Pertanahan, Samsat, atau lembaga perizinan lainnya. Dengan penyerahan dokumen ini, maka proses lelang dianggap telah tuntas secara administratif, yuridis, dan substantif, serta memberikan jaminan hak kepemilikan yang penuh kepada pembeli yang sah. Oleh karena itu, tahapan ini merupakan penutup dari keseluruhan proses lelang yang menegaskan keberlakuan prinsip legalitas, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik.

Eksekusi objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Proses pelelangan ini harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jika terjadi kesalahan dalam prosedur pelelangan atau syarat-syarat tidak terpenuhi,

¹⁹ Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Sinar Grafika, (2022).

²⁰ Nugroho, Pandu Dwi. "Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak." *Rechtidee* 13.2 (2018): 247-261.

maka risalah lelang dapat dianggap tidak sah dan eksekusi dianggap batal demi hukum. Dalam kasus sengketa antara pihak ketiga dan kreditur, perlindungan hukum tetap diberikan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil eksekusi objek hak tanggungan.²¹

Hak tanggungan memiliki peran penting dalam mendukung perkembangan ekonomi dan perdagangan, terutama bagi pengusaha yang membutuhkan fasilitas kredit untuk pengembangan usaha mereka. Dengan adanya jaminan berupa hak atas tanah, pemberian kredit menjadi lebih aman bagi pihak pemberi pinjaman karena risiko wanprestasi dapat diminimalkan melalui mekanisme eksekusi objek hak tanggungan. Selain itu, sistem ini juga mendorong efisiensi dalam penyelesaian utang piutang tanpa harus melalui proses litigasi yang Panjang.

B. Peran Asas Kepastian Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan

Eksekusi objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Proses pelelangan ini harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jika terjadi kesalahan dalam prosedur pelelangan atau syarat-syarat tidak terpenuhi, maka risalah lelang dapat dianggap tidak sah dan eksekusi dianggap batal demi hukum. Dalam kasus sengketa antara pihak ketiga dan kreditur, perlindungan hukum tetap diberikan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil eksekusi objek hak tanggungan.²²

Hak tanggungan memiliki peran penting dalam mendukung perkembangan ekonomi dan perdagangan, terutama bagi pengusaha yang membutuhkan fasilitas kredit untuk pengembangan usaha mereka. Dengan adanya jaminan berupa hak atas tanah, pemberian kredit menjadi lebih aman bagi pihak pemberi pinjaman karena risiko wanprestasi dapat diminimalkan melalui mekanisme eksekusi objek hak tanggungan. Selain itu, sistem ini juga mendorong efisiensi dalam penyelesaian utang piutang tanpa harus melalui proses litigasi yang Panjang.

Berikut adalah prosedur mendaftarkan hak tanggungan:

1. Prosedur pendaftaran hak tanggungan merupakan langkah penting dalam memastikan bahwa hak tersebut diakui secara hukum dan memberikan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat. Prosedur ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan telah mengalami beberapa penyesuaian dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. Proses pendaftaran dimulai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT ini mencakup identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, objek yang dibebani hak tanggungan, serta nilai tanggungan yang disepakati. Dengan adanya APHT, kreditur dan debitur memiliki dokumen resmi yang menjadi dasar untuk pendaftaran hak tanggungan.
2. Setelah APHT ditandatangani, langkah berikutnya adalah mendaftarkan hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini harus dilakukan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan APHT oleh PPAT. Dokumen yang perlu dilampirkan dalam permohonan pendaftaran meliputi surat permohonan dari pemegang hak tanggungan, APHT yang telah ditandatangani, sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek, serta bukti lunas pembayaran biaya pendaftaran. Proses ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak kreditur dalam hal debitur wanprestasi. Dengan memenuhi syarat pendaftaran ini, hak tanggungan akan memiliki kekuatan hukum yang diakui.
3. Setelah dokumen diterima oleh Kantor Pertanahan, pihak tersebut akan melakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen yang disampaikan. Jika semua dokumen dinyatakan lengkap dan sesuai, kantor pertanahan akan mencatat hak tanggungan dalam buku tanah dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). SHT ini berfungsi sebagai bukti otentik dari keberadaan hak tanggungan dan mencantumkan peringkat hak tanggungan yang menunjukkan urutan prioritas dalam pemenuhan hak pemegang jaminan. Penerbitan SHT adalah tahap krusial karena memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa mereka memiliki jaminan atas utang yang diberikan kepada debitur.
4. Dalam era digital, pendaftaran hak tanggungan juga telah beralih ke sistem elektronik untuk meningkatkan efisiensi dan

²¹ Hidayat, Danny Robertus. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama." *Dih: Jurnal Ilmu Hukum* (2018).

²² Hidayat, Danny Robertus. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama." *Dih: Jurnal Ilmu Hukum* (2018).

kemudahan akses. Melalui Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, kreditur dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el. Dalam sistem ini, kreditur dapat mengunggah dokumen-dokumen yang diperlukan secara daring tanpa harus datang ke Kantor Pertanahan secara fisik. Proses ini tidak hanya mempercepat waktu pendaftaran tetapi juga meminimalkan Risiko kehilangan dokumen fisik dan meningkatkan transparansi dalam proses pendaftaran.

Syarat-syarat objek hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Salah satu syarat utama adalah bahwa objek yang dijadikan hak tanggungan harus merupakan hak atas tanah yang sah. Hak atas tanah tersebut dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Selain itu, objek hak tanggungan juga dapat mencakup benda-benda yang melekat pada tanah, seperti bangunan permanen dan tanaman keras, yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hal ini penting untuk memastikan bahwa objek yang dijadikan jaminan memiliki nilai dan dapat dieksekusi jika debitur mengalami wanprestasi.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur mengenai Perbankan dapat dilihat setidaknya debitur harus mempunyai itikad baik atau kemauan dan kemampuan untuk melunasi hutangnya. Apabila dikemudian hari pada saat jatuh tempo debitur tidak dapat melunasi hutangnya maka debitur telah melakukan wanprestasi. Prestasi yang telah dilakukan oleh kreditur, dalam hal ini bank, tidak diikuti dengan kontra prestasi yang seharusnya diterima oleh bank. Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan: Si berhutang adalah lalai bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dasar Hukum yang dapat memberikan ruang lingkup kualitas kredit di industri perbankan yaitu Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012 yang mengatur mengenai Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Pasal 1 angka 5 mendefinisikan Kredit adalah sebagai berikut: "Pemberian kredit adalah pemberian uang atau permintaan sama dengan mendasarkan pada kontrak pinjaman atau kesepakatan antara bank dan pihak lain, yang mengharuskan peminjam untuk membayar kembali pinjaman setelah jangka

waktu tertentu. jangka waktu tertentu dengan bunga, antara lain:

1. cerukan (overdraft), yaitu saldo giro negatif nasabah yang tidak dapat dilunasi pada akhir hari;
2. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; dan
3. pemulihan atau pelunasan kredit dari pihak ketiga

Kualitas kredit ditentukan berdasarkan 3 (tiga) faktor penilaian yang sebagai berikut: *Satu*, prospek usaha; *Dua*, kinerja (*performance*) debitur; dan *Tiga*, kemampuan membayar. Peraturan Bank Indonesia (PBI)

Dalam hal Debitur telah melakukan wanprestasi karena pada saat jatuh tempo pembayaran hutang, debitur tidak dapat melunasinya. Akibat-akibat yang harus diterima oleh debitur karena kelalaiannya berupa: Pembayaran kerugian yang diderita oleh kreditur atau biasa disebut ganti rugi; Pembatalan perjanjian atau pengakhiran perjanjian; Peralihan risiko membayar biaya perkara Nomor 14/15/PBI/2012 mengatur secara khusus perihal klasifikasi debitur wanprestasi.

Kredit Macet termasuk dalam wanprestasi, penggolongan wanprestasi terhadap Kredit Macet pada lembaga perbankan ini terdapat beberapa jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Wanprestasi Pembayaran
Dalam hal ini Debitur dianggap gagal bayar jika ia gagal membayar kembali pokok atau bunga pinjaman pada tanggal jatuh tempo, atau lalai membayar biaya-biaya lain yang menjadi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit atau dokumentasinya yang terkait
2. Wanprestasi yang berhubungan dengan representasi
Wanprestasi yang dokumen-dokumen dan jaminan-jaminan terkait, termasuk jaminan debitur. Mengenai keaslian dan keabsahan akta perusahaan serta terhadap dokumendokumen yang ada. Jika kemudian terbukti tidak benar, debitur dianggap wanprestasi, yaitu wanprestasi terhadap Representasi.
3. Wanprestasi yang berhubungan dengan hal-hal yang dilarang
Jenis wanprestasi ini dapat diperkirakan jika debitur melanggar salah satu dari yang sering diperinci dalam keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan (*negative covenant*), yaitu perjanjian yang melarang penggabungan, pengambilalihan, peleburan, dan penjualan harta, dilarang menerima kredit lain, dilarang mengambil deviden, larangan melakukan perubahan-perubahan yang

bersifat *Corporate Changes*, larangan melakukan transaksi kecuali transaksi biasa sehari-hari, larangan pergantian direksi atau pemegang saham, dan sejenisnya

4. Wanprestasi atas kewajiban lain-lain

Dalam bagian ini ditegaskan bahwa kegagalan debitur untuk memenuhi ketentuan lain dalam perjanjian kredit selain larangan debitur atau klausa representasi dan waran, juga dianggap sebagai pelanggaran kontrak. Biasanya, cacat akan berlaku setelah jangka waktu tertentu (misalnya 14 hari) setelah ditegur oleh kreditur, tetapi debitur tidak memperbaiki kesalahannya.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku Lembaga yang mengatur dan mengawasi kinerja Bank memberikan pengaturan terkait langkah yang harus diambil dalam rangka penyelesaian Kredit Bermasalah. OJK mengeluarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 42 / POJK.03/2017 tentang kewajiban menyusun dan melaksanakan kebijakan perkreditan bank atau kebijakan pembiayaan bagi bank umum

Dalam pelaksanaan lelang terdapat asas-asas yang saling berkaitan dengan unsur-unsur lelang. Asas dan unsur yang saling berkaitan tersebut tidak boleh ada yang terlewat dan harus ada saat pelaksanaan lelang, sehingga ini menjadi kewajiban KPKNL untuk memastikan saat pelaksanaan berjalan sesuai unsur serta asas pelaksanaan Lelang.

Untuk menerapkan *parate* eksekusi, Kreditur dapat datang ke Kepala Kantor Lelang dan meminta pelelangan terhadap objek hak tanggungan dengan mengirimkan permintaan lelang secara tertulis. Secara khusus, permintaan lelang tertulis tersebut ditujukan kepada Kepala KPKNL. Nantinya, pihak KPKNL akan memeriksa semua dokumen yang disyaratkan, yang telah diserahkan oleh pihak bank yang dalam hal ini juga berkedudukan sebagai Kreditur. Setelah memeriksa semua dokumen tersebut, selanjutnya KPKNL akan mengeluarkan jadwal pelaksanaan lelang kepada pihak bank secara tertulis.

Dalam pengeksekusian objek hak tanggungan yang umumnya berupa hak atas tanah, SKT (Surat Keterangan Tanah) atau Badan Pertanahan Nasional yang berdomisili di sekitar domisili Kreditur juga diperlukan. Setelah itu, pihak Bank akan mengeluarkan pengumuman lelang dengan memberikan pengumuman pertama, di mana pengumuman dipublikasikan di surat kabar atau pengumuman dipublikasikan di tempat yang mudah ditemui oleh publik dan dibaca oleh publik. Pengumuman kedua, harus dipublikasikan oleh surat kabar harian. Setelah melakukan

pelelangan, Kreditur harus memberi tahu Debitur, sebagai pihak yang cidera janji berkenaan dengan tanah yang akan dilelang oleh Kreditur guna pelunasan hutang Debitur. Sehingga, pelelangan dapat diselesaikan pada saat jadwal yang telah ditentukan. Lelang akan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang ditugaskan oleh Kepala KPKNL. Jika Pejabat Lelang telah menemukan penawar dengan harga tertinggi, penawar harus membayar paling lambat tiga hari setelah tanggal diadakannya pelelangan.

Pemenang Lelang harus membayar sesuai dengan harga yang terbentuk dalam lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah disetorkan sebelumnya. Setelah menerima pembayaran dari pemenang lelang, bendahara KPKNL akan mengembalikan uang lelang ke bank setelah dikurangi masing-masing 5% (lima persen) pajak penjualan dan 1% biaya lelang penjual (satu persen) dari nilai lelang. Setelah itu bank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang objek jaminan hak tanggungan yang dijaminan oleh debitur tersebut guna menyelesaikan semua kewajiban debitur kepada bank sebagai pihak kreditur, termasuk pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya lainnya. Atas pelunasan ini, jika ditemukan masih ada kelebihan atau sisa dari jumlah hasil penjualan tersebut, maka bank harus mengembalikan kelebihan jumlah hasil penjualan tersebut ke tangan debitur.²³

Pinjaman yang memberikan jaminan berupa Hak Tanggungan adalah keadaan yang melibatkan baik Pemberi Pinjaman yang juga disebut sebagai Kreditur sebagai pihak yang memberikan uang tunai kepada Peminjam atau Debitur yang timbul dari dijaminkannya properti si Peminjam sebagai jaminan, dan juga Peminjam atau Debitur sebagai pihak yang memiliki tanggung jawab dalam pembayaran kembali uang tunai yang dipinjamnya dari Pemberi Pinjaman atau Kreditur yang timbul dari pembebanan hak tanggungan atas harta benda milik Debitur.³⁷Tentang hak tanggungan itu sendiri Negara memberikan kepastian hukum melalui diundangkannya UndangUndang Hak Tanggungan yaitu UndangUndang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berhubungan Dengan Tanah. Dalam hak tanggungan, pihak-pihak yang harus terlibat adalah Debitur sebagai Peminjam, Kreditur sebagai Pemberi Pinjaman, Notaris sebagai pembuat APHT, dan Pihak Kantor Pertanahan. Bukti Pembebanan hak tanggungan

²³ Yordan Demesky, Tesis: "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Permata Tbk" (Jakarta: Universitas Indonesia, 2011)

atas tanah adalah dikeluarkannya Sertifikat Hak Tanggungan. Tentang *parate* eksekusi tidak memerlukan intervensi dari pengadilan, tetapi hanya perlu keputusan sendiri dari Kreditur dengan alasan cidera janji yang dilakukan oleh Debitur dalam melakukan pelunasan hutangnya dan KPKNL untuk pelelangan objek hak tanggungan.

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam sistem hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum jaminan. Asas ini menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, ketegasan, dan dapat diprediksi dalam penerapannya, sehingga para pihak memperoleh perlindungan hukum yang adil. Dalam konteks penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan, asas kepastian hukum memegang peranan yang sangat penting.²⁴

Secara normatif, pengaturan mengenai hak tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Dalam Pasal 6 undang-undang tersebut ditegaskan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini mencerminkan adanya kepastian hukum karena memberikan mekanisme yang jelas dan tegas bagi penyelesaian kredit macet.

Selain itu, asas kepastian hukum juga memberikan jaminan perlindungan bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Melalui lembaga lelang, kreditur tidak perlu melalui proses gugatan perdata yang panjang, melainkan dapat langsung mengeksekusi objek jaminan berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada sertipikat hak tanggungan. Hal ini mempercepat penyelesaian kredit macet dan menciptakan efisiensi dalam sistem perbankan.²⁵

Di sisi lain, asas kepastian hukum juga memberikan perlindungan terhadap debitur. Meskipun kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan, pelaksanaan lelang tetap harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Apabila terdapat pelanggaran, debitur memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan. Dengan demikian, kepastian hukum

tidak hanya berpihak kepada kreditur, tetapi juga menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

Namun, dalam praktiknya, penerapan asas kepastian hukum dalam lelang hak tanggungan masih menghadapi berbagai kendala, seperti adanya perlawanan dari debitur, gugatan pihak ketiga, atau ketidaksesuaian prosedur lelang. Hal ini dapat menghambat proses eksekusi dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan konsistensi aparat penegak hukum serta peningkatan kualitas regulasi agar asas kepastian hukum dapat terwujud secara optimal.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan telah memiliki landasan hukum yang jelas melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan didukung oleh Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan secara cepat dan efektif apabila debitur wanprestasi. Mekanisme ini mencerminkan asas kepastian hukum karena menyediakan prosedur yang tegas, terstruktur, dan dapat diprediksi, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Namun, dalam praktiknya masih terdapat kendala seperti perlawanan debitur dan gugatan pihak ketiga yang berpotensi menghambat proses lelang, sehingga menunjukkan bahwa implementasi aturan masih perlu dioptimalkan.
2. Asas kepastian hukum memiliki peran yang sangat penting dalam menyelesaikan kredit macet melalui lelang hak tanggungan karena memberikan landasan hukum yang jelas, tegas, dan dapat diprediksi bagi para pihak. Melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kreditur memperoleh kepastian dalam mengeksekusi jaminan secara efektif, sementara debitur tetap mendapatkan perlindungan hukum melalui prosedur yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam praktik masih terdapat kendala seperti perlawanan debitur dan sengketa hukum yang dapat menghambat proses lelang, sehingga menunjukkan bahwa penerapan asas kepastian hukum belum sepenuhnya optimal.

²⁴ Fuady, Munir. "Hukum Jaminan dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2010.

²⁵ Sjahdeini, Sutan Remy. "Hak Tanggungan dan Eksekusinya dalam Praktik Perbankan." *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 7, No. 2, 2008.

B. Saran

1. Diperlukan peningkatan kualitas regulasi dan konsistensi penerapan hukum oleh aparat terkait agar pelaksanaan lelang hak tanggungan berjalan sesuai prosedur dan memberikan kepastian hukum yang optimal. Selain itu, kreditur diharapkan lebih cermat dalam pemberian kredit dan pengikatan jaminan, sementara debitur perlu menunjukkan itikad baik dalam memenuhi kewajibannya atau menempuh upaya penyelesaian sebelum lelang dilakukan. Bagi pemerintah dan lembaga terkait, penting untuk memperkuat pengawasan serta sosialisasi mengenai mekanisme lelang guna meminimalisir sengketa dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.
2. Diperlukan peningkatan konsistensi dalam penerapan regulasi serta profesionalitas aparat terkait agar pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat berjalan sesuai dengan prinsip kepastian hukum. Selain itu, pemerintah perlu melakukan penyempurnaan aturan guna menghindari multitafsir, sementara kreditur harus lebih cermat dalam pengikatan jaminan dan debitur diharapkan beritikad baik dalam memenuhi kewajibannya. Upaya sosialisasi dan pengawasan juga penting untuk meminimalisir sengketa serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme penyelesaian kredit macet melalui lelang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Efendi Jonaedi dan Ibrahim Johnny, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2020)
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1996),
- H. M. Arba, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994)
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)
- Irwansyah, *Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020) H
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005)
- Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi* (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004),

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017)
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008)
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008),
- Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987),
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang* (Bandung, Eresco, 2003)
- S. Mantayborbir dan V.J. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara* (Jakarta, Pustaka Bangsa Press, 2006)
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011),
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, (Surabaya: Revka Petra Media, 2013)

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Jurnal

- Anjel Ria Meiliva Kanter, Moch Bakri, Imam Koeswahyono, "Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang", *Perspektif Hukum*, 2017, Vol. 17, No. 1
- Ni Ketut Devy Ratna Sari dkk, 2017, *Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Atas Objek Hak Tanggungan Dalam Perkara Sertifikat Ganda*, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol 5 No 2,
- Theodorus Egi Pratama & Mochammad Najib Imanullah, 2021, *Problematika Perlindungan Hukum Kepada Pemenang Lelang Untuk Memperoleh Hak Penguasaan Objek Lelang*, *Jurnal Private Law* Vol 9, No 2,