

Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

Implementation of Auction of Collateral Goods Due to Default in Credit Agreement

Diana Lubis

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Dharma Agung, Indonesia

Diterima: 05 Juni 2025; Direview: 31 Juli 2025; Disetujui: 2 April 2025

*Corresponding Email: dianabeby147@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini membahas pelaksanaan lelang jaminan sebagai akibat dari wanprestasi dalam perjanjian kredit, ditinjau dari sudut pandang yuridis. Perjanjian kredit pada umumnya disertai dengan jaminan, baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan pribadi. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian (wanprestasi), maka kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut melalui mekanisme lelang. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dasar hukum pelaksanaan lelang jaminan akibat wanprestasi, serta meninjau prosedur hukum yang harus ditempuh oleh kreditur agar pelaksanaan lelang berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Undang-Undang Hak Tanggungan, dan peraturan pelaksanaan lelang dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang jaminan harus memperhatikan asas kehati-hatian, asas kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak-hak debitur. Penegakan hukum yang adil dan transparan menjadi kunci dalam penyelesaian sengketa kredit yang melibatkan jaminan.

Kata kunci: lelang jaminan, wanprestasi, perjanjian kredit, tinjauan yuridis, eksekusi jaminan

Abstract

This research discusses the implementation of collateral auctions as a result of defaults in credit agreements, viewed from a juridical point of view. Credit agreements are generally accompanied by collateral, both in the form of property and personal guarantees. If the debtor does not fulfill its obligations as stipulated in the agreement (default), the creditor has the right to execute the guarantee through an auction mechanism. The purpose of this study is to analyze the legal basis for the implementation of collateral auctions due to default, as well as review the legal procedures that must be taken by creditors so that the auction runs in accordance with applicable statutory provisions, such as the Civil Code (KUHP), the Mortgage Law, and the auction implementation regulations of the Directorate General of State Assets. The method used is normative juridical with a statutory approach and case studies. The results showed that the implementation of collateral auctions must pay attention to the principle of prudence, the principle of legal certainty, and the protection of debtor rights. Fair and transparent law enforcement is the key to resolving credit disputes involving collateral.

Keywords: collateral auction, default, credit agreement, juridical review, collateral execution

How to Cite: Lubis, D. (2025), Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit . *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 8 (1): 207-214



PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan salah satu instrumen utama dalam dunia pembiayaan yang mengatur hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Dalam praktik perbankan maupun lembaga keuangan non-bank, perjanjian kredit digunakan sebagai landasan pemberian dana dari pihak kreditur kepada debitur dengan harapan dana tersebut akan dikembalikan sesuai kesepakatan (Gatot Supramono, 1994; Miru, 2008). Untuk menjamin pelunasan utang, kreditur umumnya mensyaratkan adanya jaminan, baik berupa jaminan kebendaan seperti hak tanggungan, gadai, fidusia, maupun jaminan pribadi. Jaminan ini menjadi salah satu unsur penting dalam proses pemberian kredit karena berfungsi sebagai perlindungan bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji (Ginocchio, 2006; Hartono Hadisoeparto, 2014).

Meskipun perjanjian kredit disusun secara hati-hati dan didukung oleh jaminan, tidak semua debitur mampu memenuhi kewajibannya tepat waktu. Wanprestasi dapat terjadi karena berbagai alasan, baik yang bersifat internal seperti ketidakmampuan finansial, maupun eksternal seperti perubahan kondisi ekonomi atau bencana (Pohan & Hidayani, 2020). Dalam kondisi demikian, kreditur berhak untuk mengeksekusi jaminan guna melindungi kepentingan ekonomisnya. Salah satu mekanisme yang lazim digunakan untuk mengeksekusi jaminan tersebut adalah melalui lelang, baik dengan parate eksekusi maupun melalui putusan pengadilan (Eugenia & Nomor, 2003; Hermawan Rahadi, 2017; Putra & Saraswati, 2020).

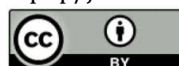
Pelaksanaan lelang jaminan akibat wanprestasi diatur dalam beberapa peraturan hukum yang saling terkait, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan peraturan pelaksanaan lelang yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan. KUHP mengatur prinsip umum mengenai perjanjian dan wanprestasi, UU Hak Tanggungan mengatur mekanisme eksekusi jaminan atas tanah dan bangunan, sedangkan peraturan DJKN memberikan pedoman teknis pelaksanaan lelang. Selain itu, dalam konteks jaminan kebendaan lain seperti gadai dan fidusia, berlaku pula peraturan khusus yang mengatur eksekusinya (Az, 2011; Hamzah, 2019).

Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang jaminan akibat wanprestasi sering menimbulkan berbagai persoalan hukum. Persoalan tersebut dapat berkaitan dengan prosedur pelaksanaan lelang, legalitas dokumen yang digunakan, pemberitahuan kepada debitur, maupun perlindungan hak-hak debitur dan pihak ketiga yang mungkin berkepentingan. Tidak jarang, sengketa muncul ketika debitur merasa dirugikan atau menganggap lelang dilakukan tanpa memenuhi ketentuan perundang-undangan (Djumhana, 2012; Ngadijarno, 2018; Sinungan Muchdarsyah, 1995). Situasi ini menimbulkan kebutuhan untuk mengkaji lebih dalam dasar hukum pelaksanaan lelang serta prosedur yuridis yang tepat agar proses lelang dapat berjalan efektif dan sah secara hukum.

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan memiliki peran sentral dalam penyaluran kredit kepada masyarakat. Sebagai pihak yang mengelola dana masyarakat, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Salah satu bentuk penerapan prinsip ini adalah dengan memastikan bahwa setiap kredit yang diberikan memiliki jaminan yang memadai. Jaminan tersebut harus dinilai tidak hanya dari segi nilai ekonomis, tetapi juga dari segi kemudahan pelaksanaan eksekusi apabila debitur wanprestasi (Musnawar, 2016; Rochmat Soemitro, Peraturan Dan Instruksi Lelang, 2017; Usman, 1999).

Dalam praktik perbankan, hubungan antara perjanjian kredit, jaminan, dan hak eksekusi sangat erat. Pada umumnya, jaminan disepakati sejak awal pemberian kredit dan dituangkan dalam perjanjian tambahan atau akta jaminan. Apabila terjadi wanprestasi, barang jaminan dapat dijual melalui lelang, dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Apabila terdapat kelebihan hasil lelang setelah dikurangi kewajiban debitur, sisa tersebut wajib dikembalikan kepada debitur sesuai ketentuan hukum (Jurist, 2002; Ronny Sautama Hotma Bako, 2015).

Pelaksanaan lelang jaminan akibat wanprestasi dapat dilakukan melalui dua jalur utama. Pertama, parate eksekusi, yaitu eksekusi langsung tanpa melalui pengadilan yang dilakukan



berdasarkan kekuatan sertifikat hak tanggungan atau akta jaminan fidusia yang memiliki kekuatan eksekutorial. Kedua, eksekusi melalui pengadilan, yang dilakukan jika eksekusi langsung tidak memungkinkan atau terdapat sengketa. Kedua mekanisme tersebut harus mengacu pada prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan agar tidak menimbulkan cacat hukum.

Peraturan Menteri Keuangan yang dikeluarkan melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mengatur secara rinci tata cara pelaksanaan lelang, termasuk pengumuman lelang, persyaratan peserta, proses penawaran, dan penetapan pemenang. Kepatuhan terhadap prosedur ini menjadi penting karena ketidaksesuaian prosedur dapat berakibat batalnya lelang atau timbulnya sengketa hukum (Mertokusumo, 2007; Rizkia & Fardiansyah, 2022). Dalam konteks ini, peran Pejabat Lelang Kelas I yang ditunjuk oleh negara sangat penting untuk memastikan bahwa setiap tahap lelang berjalan sesuai ketentuan.

Namun, pelaksanaan lelang tidak lepas dari kendala, baik yang bersifat yuridis maupun praktis. Kendala yuridis dapat berupa perbedaan interpretasi terhadap peraturan, keberatan dari debitur, atau adanya gugatan pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek lelang. Sementara itu, kendala praktis dapat meliputi rendahnya minat peserta lelang, penilaian objek yang tidak sesuai harga pasar, atau hambatan administratif dalam proses pengumuman dan penyerahan hasil lelang.

Persoalan lain yang sering muncul adalah perlindungan hak debitur dalam pelaksanaan lelang. Meskipun debitur telah wanprestasi, hukum tetap mengatur hak-haknya, termasuk hak untuk mendapatkan pemberitahuan yang layak, hak untuk memperoleh sisa hasil lelang, dan hak untuk menempuh upaya hukum apabila merasa dirugikan. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang harus dilaksanakan secara transparan, akuntabel, dan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum pelaksanaan lelang jaminan akibat wanprestasi, serta meninjau prosedur hukum yang harus ditempuh oleh kreditur agar pelaksanaan lelang berjalan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk yang diatur dalam KUHPerdara, Undang-Undang Hak Tanggungan, dan peraturan pelaksanaan lelang dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan praktik penegakan hukum di bidang perbankan dan pembiayaan, serta menjadi referensi bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam penyelesaian wanprestasi melalui mekanisme lelang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah bahan-bahan hukum sekunder untuk memahami norma-norma yang mengatur pelaksanaan lelang barang jaminan akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit. Pendekatan ini berfokus pada kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, literatur hukum, dan putusan pengadilan yang relevan, sehingga dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai dasar hukum, prosedur pelaksanaan, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari tiga jenis bahan hukum. Pertama, bahan hukum primer yang mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, serta Peraturan Menteri Keuangan dan peraturan pelaksana lainnya terkait tata cara lelang. Kedua, bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, jurnal ilmiah, pendapat para ahli hukum, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Ketiga, bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk memperkuat pemahaman konsep-konsep hukum yang digunakan.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan menelusuri, membaca, dan mengkaji sumber-sumber hukum yang relevan. Analisis data dilakukan secara kualitatif, yakni dengan menafsirkan ketentuan hukum positif, membandingkannya dengan praktik pelaksanaan lelang di lapangan, serta mengaitkannya dengan asas-asas hukum yang berlaku. Analisis ini bertujuan untuk menilai keabsahan pelaksanaan lelang, kesesuaian prosedur yang ditempuh dengan peraturan perundang-undangan, serta bentuk perlindungan hukum yang



tersedia bagi kreditur maupun debitur. Dengan metode ini, hasil penelitian diharapkan mampu memberikan rekomendasi yang aplikatif bagi praktik pelaksanaan lelang jaminan agar dapat berjalan sesuai hukum dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian kredit adalah hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Dalam praktiknya, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana disepakati (misalnya: tidak membayar cicilan), maka ia dianggap wanprestasi. Wanprestasi dapat berupa:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- 2) Terlambat melaksanakan
- 3) Melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian
- 4) Melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan

Menurut Pasal 1238 KUHPerdara, wanprestasi terjadi apabila debitur lalai setelah diberi peringatan resmi atau somasi oleh kreditur. Dari sini timbul hak kreditur untuk menuntut pemenuhan kewajiban, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau eksekusi jaminan.

Jaminan dalam Perjanjian Kredit Dalam sistem hukum Indonesia, jaminan terbagi menjadi:

- 1) Jaminan kebendaan: hak tanggungan, fidusia, hipotik, gadai
- 2) Jaminan perorangan: penanggungan (*borgtocht*)

Tujuan utama jaminan adalah memberikan rasa aman bagi kreditur atas kemungkinan terjadinya wanprestasi. Jika jaminan bersifat eksekutorial, seperti hak tanggungan atau fidusia, maka kreditur berhak langsung melelang objek jaminan jika debitur wanprestasi (*parate eksekusi*).

Dasar hukum pelaksanaan lelang jaminan akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit menurut sistem hukum di Indonesia:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara). KUHPerdara mengatur dasar umum perjanjian (Pasal 1313 s.d. Pasal 1338) dan ketentuan mengenai wanprestasi serta akibat hukumnya:
 - (1) Pasal 1238 KUHPerdara: Wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya setelah dinyatakan lalai.
 - (2) Pasal 1244–1245 KUHPerdara: Menjelaskan tentang tanggung jawab debitur atas kerugian akibat wanprestasi.
2. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan)
 - (1) Pasal 6: Jika debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan melalui lelang umum tanpa memerlukan putusan pengadilan (*parate eksekusi*).
 - (2) Pasal 20: Menjelaskan tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, baik secara *parate eksekusi* maupun melalui pengadilan.
3. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
 - (1) Pasal 29 ayat (1): Jika debitur cedera janji (*wanprestasi*), kreditur dapat menjual benda yang menjadi objek fidusia melalui lelang umum atau penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan.
4. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan ini mengatur tata cara pelaksanaan lelang eksekusi jaminan, termasuk persyaratan administratif, tahapan pelaksanaan lelang, dan kewenangan pejabat lelang negara (KPKNL).

5. HIR (Herzien Inlandsch Reglement) / RBg (Rechtsreglement voor de Buitengewesten). Jika eksekusi dilakukan melalui pengadilan, maka tata cara eksekusinya mengikuti hukum acara perdata yang berlaku, seperti:
 - (1) Pasal 224 HIR / Pasal 258 RBg: Mengatur pelaksanaan eksekusi berdasarkan grosse akta, yaitu akta otentik yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
6. Yurisprudensi Mahkamah Agung. Dalam praktiknya, yurisprudensi Mahkamah Agung sering dijadikan rujukan dalam hal pelaksanaan lelang jaminan, terutama terkait perlindungan hukum terhadap debitur dan prosedur eksekusi yang sah.

Bank dalam memberikan pinjaman uang (kredit) biasanya akan meminta agunan atau jaminan kepada debitur guna menjamin supaya pinjaman yang berhutang kepada bank dibayar dengan semestinya, baik pinjaman yang ditimbulkan karena pengakuan hutang atau karena alasan-alasan lain ataupun yang mungkin imbul pada suatu ketika termasuk bunga, denda, ongkos-ongkos dan biaya-biaya lainnya, maka yang berhutang menyerahkan agunan berupa tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau aka nada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah atau kendaraan atau hak atas tempat usaha atau izin trayek atau kas. Penyerahan agunan tersebut dibuatkan SKMHT/diikat dengan hak tanggungan atau pengikatan lainnya sesuai dengan putusan kredit.

Pihak yang berhutang berkewajiban untuk menyerahkan kepada bank, asli surat-surat bukti kepemilikan agunan untu disimpan oleh bank sampai dengan pinjaman lunas. Apabila kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka bank berhak menjual seluruh agunan sehubungan dengan surat pengakuan hutang ini, baik secara di bawah tangan maupun di muka umum untuk dan atas nama yang berhutang dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan yang berhutang dengan ini menyerahkan agunan dan/atau mengosongkan agunan.

Berdasarkan surat pengakuan hutang di atas, maka apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya, memberikan kuasanya dan persetujuan kepada pihak bank untuk mengambil pembayaran dan/atau pelunasan agunan pokok dan/atau bunga, tunggakan, denda, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang agunan dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelunasan surat pengakuan hutang dari seluruh hasil penjualan atau lelang agunan milik yang berhutang.

Lelang dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal ini harus dilakukan agar tidak terdapat kesalahan dalam proses pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan berawal dari permohonan lelang oleh bank hingga penetapan jadwal lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Penjualan agunan atau lelang eksekusi dalam perjanjian kredit dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan apabila cedera janji.

Penjelasan Pasal 6 UUHT disebutkan hak untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Pasal 6 UUHT diperbandingkan dengan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata, maka dapat dikatakan menurut Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata, kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri ada bila diperjanjikan. "Menurut Pasal 6 UUHT, kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari Hak Tanggungan".

Menurut penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT disebutkan : ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal dilakukan eksekusi. Prinsipnya setiap eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan.

Mengaitkan ketentuan Pasal 6 UUHT dan penjelasannya dengan Pasal 20 UUHT dan penjelasannya, terlihat bahwa UUHT memungkinkan pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan langsung oleh Kantor Lelang.

Langkah awal sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi objek hak tanggungan terhadap jaminan debitur yang telah dinyatakan wanprestasi, bank melakukan pengumpulan dokumen persyaratan umum dan persyaratan khusus sebagaimana ketentuan dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Apabila dokumen telah lengkap maka bank akan melanjutkan proses pengajuan penilaian agunan ke Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk dibuatkan laporan hasil penilaian agunan yang berisi informasi mengenai agunan termasuk nilai pasar dan nilai likuidasi. Nilai pada laporan hasil penilaian agunan digunakan dalam penentuan nilai limit lelang atau batas bawah penawaran lelang.

Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual. Nilai harta jaminan hak tanggungan harus lebih besar daripada jumlah utang yang diberikan, yang dikenal dengan istilah Loan to Value Ratio. Nilai hak tanggungan minimal besarnya 125% dari nilai pinjaman. Nilai hak tanggungan ini harus di cantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sesuai dengan Surat Pengakuan Hutang antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan Ellis Ernawaty Manulang disebutkan bank berhak dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik oleh bank untuk menjual atau mengalihkan dengan subrogasi, cessie atau cara lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagian atau seluruh kredit maupun hak bank berdasarkan surat pengakuan hutang berikut dokumen agunan dan ppeningkatnya kepada pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh bank serta melakukan sekuritisasi atas kredit kepada pihak ketiga.

Dalam pengumpulan dokumen persyaratan, dilakukan pengecekan dan review terhadap kesesuaian dokumen sehingga dapat diproses untuk permohonan lelang ke KPKNL. Namun pada faktanya, terdapat kasus ketidaksesuaian dokumen yang mengakibatkan objek hak tanggungan tidak dapat dilelang.

Apabila prosedur eksekusi objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur pemegang sertipikat hak tanggungan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT maka bank bertanggung jawab sepenuhnya apabila terjadi gugatan oleh pihak ketiga, meskipun telah diperoleh pemenang lelang.

Eksekusi merupakan realisasi kewajiban yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam amar putusan hakim. Dengan kata lain eksekusi terhadap putusan yang telah dimiliki kekuatan hukum tetap, dimana proses ini merupakan tahap terakhir dalam porses acara berperkara di pengadilan, terdapat tiga cara untuk melakukan eksekusi objek hak tanggungan yaitu :

1. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan (Pasal 20 UUHT)
2. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial
3. Parate eksekusi (Pasal 6 dan Pasal 11 huruf c UUHT)

UUHT memberikan landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan melakukan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa putusan pengadilan yang berdasarkan Pasal 14 UUHT yang memberikan penegasan bahwa sertipikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan pengadilan yang telah memiliki kekuatan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Tahapan dalam melaksanakan lelang, yaitu:

1. Tahap persiapan lelang: permohonan lelang disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada Kantor Lelang.
2. Setiap peserta lelang menyetor uang jaminan penawaran lelang yang besarnya ditentukan oleh penjual lelang.
3. Penentuan harga limit oleh penjual dan diserahkan kepada pejabat lelang sebelum lelang dimulai.

4. Pemenang lelang disebut sebagai pembeli. Pembeli yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang tidak memenuhi kewajibannya, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah RI selama 6 bulan.

Menurut Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Kemudian dalam Pasal 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa penjual dapat meminta pelaksanaan lelang terhadap:

1. 1 (satu) atau lebih jenis lelang, penjual, atau debitor/tereksekusi;
2. Gabungan beberapa objek lelang, untuk dapat dilakukan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

Pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud di atas dapat dilakukan sepanjang objek lelang berada dalam 1 (satu) wilayah jabatan pejabat lelang. Pelaksanaan Lelang hanya dapat dilakukan untuk lelang wajib berupa lelang eksekusi yang terdiri atas:

1. 1 (satu) jenis Lelang Eksekusi yang terdapat 2 (dua) atau lebih Penjual atau debitor/tereksekusi.
2. 2 (dua) atau lebih jenis Lelang Eksekusi;
3. 2 (dua) atau lebih perkara pidana yang saling berkaitan.

Pelaksanaan lelang wajib berupa lelang eksekusi dapat dilakukan terhadap:

1. 1 (satu) Penjual dengan 2 (dua) atau lebih debitor/tereksekusi dalam lelang eksekusi dengan objek lelang yang berada dalam 1 (satu) kompleks perumahan.
2. 2 (dua) atau lebih penjual dengan 1 (satu) atau lebih debitor dalam lelang eksekusi dengan objek lelang berupa bidang tanah yang berada dalam 1 (satu) hamparan.

Pelaksanaan lelang wajib berupa lelang eksekusi sebagaimana dapat dilakukan terhadap:

1. 1 (satu) debitor/tereksekusi dengan 1 (satu) penjual dengan objek Lelang dalam 1 (satu) lokasi yang sama.
2. 2 (dua) atau lebih debitor/tereksekusi dengan 2 (dua) atau lebih penjual dengan objek lelang berupa bidang tanah yang berada dalam 1 (satu) hamparan.
3. 1 (satu) tereksekusi dengan 2 (dua) atau lebih perkara pidana.

Pelaksanaan lelang wajib berupa lelang eksekusi dapat dilakukan terhadap 1 (satu) jenis Lelang dengan 1 (satu) penjual. Penggabungan beberapa Objek Lelang dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang dapat dilakukan untuk kategori lelang wajib dan lelang sukarela.

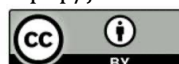
Objek Lelang yang dapat digabungkan atas beberapa bidang tanah dan/ atau bangunan atau unit rumah susun untuk ditawarkan dalam 1 (satu) paket. Dalam hal lelang wajib berupa lelang eksekusi, dapat diberlakukan sepanjang untuk 1 (satu) debitor/tereksekusi/kasus yang sama.

Proses lelang eksekusi dilaksanakan setelah adanya pengumuman iklan di surat kabar sebanyak dua kali, maka proses selanjutnya dilakukan lelang eksekusi, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Prinsipnya lelang dilaksanakan ditempat dimana barang yang akan dilelang, dan atau dilokasi barang yang akan dilelang dimaksud berada.
2. Sebelum lelang dilaksanakan peserta lelang diwajibkan untuk menyetorkan uang jaminan yang besarnya ditetapkan oleh pihak Kantor Lelang, dan uang jaminan ini akan diperhitungkan dan atau termasuk dari pada harga lelang.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang barang jaminan akibat wanprestasi dalam perjanjian kredit memiliki dasar hukum yang jelas dan tegas, baik yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Jaminan Fidusia, maupun Peraturan Menteri Keuangan terkait tata cara pelaksanaan lelang. Kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan melalui mekanisme parate eksekusi atau melalui pengadilan, sepanjang prosedur hukum dipenuhi sesuai ketentuan. Proses ini mencakup tahapan administratif seperti pengumpulan dokumen, penilaian agunan oleh



Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), penentuan nilai limit lelang, pengumuman lelang, hingga pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas I. Kepatuhan pada prosedur ini penting untuk menjamin keabsahan lelang dan menghindari gugatan hukum dari debitur maupun pihak ketiga.

Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang sering kali dihadapkan pada kendala, baik dari sisi yuridis maupun teknis. Kendala yuridis meliputi keberatan atau gugatan dari debitur, klaim hak oleh pihak ketiga, serta ketidaksesuaian dokumen yang menyebabkan batalnya lelang. Sementara kendala teknis dapat berupa rendahnya minat peserta lelang, penilaian objek yang tidak sesuai harga pasar, dan hambatan administratif. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang memerlukan profesionalisme, transparansi, dan akuntabilitas dari kreditur, pejabat lelang, dan instansi terkait. Dengan demikian, lelang sebagai instrumen penyelesaian wanprestasi dapat berjalan efektif, menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak, serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan dan penegakan hukum di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Az, L. S. (2011). *Hal dan kewajiban hukum nasabah bank* (p. 94).
- Djumhana, S. H. M. (2012). Hukum Perbankan di Indonesia, Cet. In VI, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. Citra Aditya Bhakti.
- Eugenia, L. M., & Nomor, T. Y. U.-U. (2003). Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan. In *Jakarta, Harvindo*.
- Gatot Supramono. (1994). *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*.
- Ginocchio, I. F. (2006). *Peraturan Menteri KEuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang* (Vol. 13, Issue Ii). Kementerian Keuangan RI. <https://fiskal.kemenkeu.go.id/files/peraturan/file/40-07-06.pdf>
- Hamzah, M. (2019). *Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan*.
- Hartono Hadisoepipto. (2014).
- Hermawan Rahadi. (2017). Pradnya Paramitha.
- jurist, S. (2002). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Mertokusumo, S. (2007). *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*. Liberty.
- Miru, A. (2008). Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. In *RajaGrafindo Persada*. Rajawali Pers.
- Musnawar, R. (2016). *Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pelaksanaan dan Hambatannya dalam Praktek*. Mandar Maju.
- Ngadijarno, B. L. (2018). *Teori dan Praktek, Kementerian Keuangan Republik Indonesia*. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.
- Pohan, M. N., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45–58.
- Putra, A., & Saraswati, D. (2020). Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya. In *CV. Jakad Media Publishing: Vol. 43 No.1* (Issue February). Raja Grafindo Persada.
- Rizkia, N. D., & Fardiansyah, H. (2022). Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. In *Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung*. PT RajaGrafindo Persada.
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*. (2017). Eresco.
- Ronny Sautama Hotma Bako,. (2015). Citra Aditya Bakti.
- Sinungan Muchdarsyah. (1995). *Dasar dasar teknik management kredit*. Bina Aksara.
- Usman, R. (1999). *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah* (p. 247).