

KEPASTIAN HUKUM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PASCA BERLAKUNYA PMK NOMOR 122 TAHUN 2023

Alfin Fauzi Pradana¹, Ernu Widodo², Sri Sukmana Damayanti³, Hartoyo⁴

^{1,2,3,4}Universitas Dr. Soetomo Surabaya

alfinfauzipradana@gmail.com¹, ernu.widodo@yahoo.com², sri.sukmana@unitomo.ac.id³,
hartoyo@unitomo.ac.id⁴

Abstract

*In practice, the execution auction of mortgage rights (*Hak Tanggungan*) frequently triggers legal disputes in court, typically stemming from issues regarding the validity of the execution procedures. This study aims to analyze and examine the validity of such execution auctions, focusing on procedural compliance in light of the latest legal instrument: Minister of Finance Regulation (PMK) Number 122 of 2023 concerning Auction Implementation Guidelines. The study employs a normative legal research method utilizing a statutory approach. The findings indicate that the validity of a mortgage execution auction hinges significantly on the principle of legality and procedural compliance. A valid auction execution absolutely requires the cumulative fulfillment of both substantive and formal requirements, as strictly and exhaustively stipulated in PMK Number 122 of 2023. Failure to observe or comply with these procedural requirements may result in a legal defect, potentially rendering the execution auction void by operation of law.*

Keywords: Auction Validity, Mortgage Rights Execution, PMK No. 122 of 2023.

Abstrak

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam praktiknya kerap memicu sengketa hukum di pengadilan, yang pada umumnya berakar pada permasalahan keabsahan prosedur pelaksanaannya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan, dengan menitikberatkan pada aspek kepatuhan prosedural berdasarkan instrumen hukum terbaru, yakni Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan suatu lelang eksekusi Hak Tanggungan sangat bergantung pada asas legalitas dan kepatuhan prosedural. Validitas pelaksanaan lelang mutlak mensyaratkan pemenuhan secara kumulatif atas syarat materiil dan syarat formil yang telah diatur secara ketat dan limitatif dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023. Pengabaian atau ketidakpatuhan terhadap persyaratan prosedural tersebut dapat berimplikasi pada cacat hukum yang berpotensi membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi demi hukum.

Kata Kunci: Keabsahan Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan, PMK No. 122 Tahun 2023.

I. PENDAHULUAN

Penyaluran fasilitas kredit dalam industri perbankan senantiasa diiringi oleh risiko gagal bayar atau wanprestasi, yakni kondisi di mana pihak pengutang absen dalam menunaikan kewajibannya sesuai kesepakatan kontrak. Merujuk pada pandangan Munir Fuady (2022), penyediaan dana kredit wajib dilandasi oleh prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Hal ini mencakup penilaian yang cermat terhadap kapasitas bayar debitur serta ketersediaan agunan sebagai benteng perlindungan hukum bagi pihak bank jika sewaktu-waktu terjadi kemacetan pembayaran. (Fuady, 2022). Oleh karena itu, pranata jaminan memegang peranan krusial dalam memitigasi risiko pembiayaan sekaligus menjamin kepastian hukum antarpihak yang terlibat.

Di Indonesia, Hak Tanggungan tampil sebagai instrumen jaminan kebendaan yang paling lazim dimanfaatkan dalam aktivitas pembiayaan. Mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang menyatu padanya. Regulasi ini lahir untuk menggantikan rezim hukum lama, yakni hipotek dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta *credietverband*, yang dinilai sudah usang dan tidak relevan lagi dengan nafas hukum agraria nasional pasca-pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Ketika debitur ingkar janji, proses eksekusi Hak Tanggungan menjadi sarana esensial guna mengamankan hak-hak kreditur. Kewenangan eksekusi ini merupakan wujud nyata dari karakter Hak Tanggungan yang mengutamakan kedudukan kreditur pemegang hak pertama (*droit de preference*). Berbeda dengan kreditur konkuren yang wajib menanti prosedur pembagian aset debitur secara proporsional, pemegang Hak Tanggungan memiliki keistimewaan untuk menjual objek agunan secara langsung guna melunasi piutangnya berdasarkan prosedur hukum yang sah.

Dalam konteks penjualan objek jaminan, Boedi Harsono (2021) menegaskan bahwa mekanisme lelang umum adalah instrumen paling ideal untuk mengamankan asas keterbukaan (*transparency*) sekaligus menciptakan iklim persaingan penawaran yang sehat. Sistem lelang membuka ruang yang egaliter bagi publik untuk berpartisipasi, sehingga ekspektasi pembentukan harga pasar yang objektif dapat tercapai. Melalui cara ini, pelunasan utang kepada kreditur dapat terfasilitasi, sementara kepentingan debitur turut terlindungi dari potensi kerugian akibat penjualan aset dengan nilai yang terlampau rendah. (Harsono, 2021).

Seiring berjalannya waktu, disrupsi teknologi informasi turut mentransformasi sistem pengelolaan lelang nasional. Sebagai manifestasi digitalisasi pelayanan publik, pemerintah melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) telah menginisiasi modernisasi melalui sistem lelang secara elektronik (*e-auction*). Transformasi ini mengintegrasikan seluruh tahapan pelelangan ke dalam ruang digital—dimulai dari tahap publikasi, registrasi peserta, pengajuan penawaran harga, penentuan pemenang, sampai pada penerbitan Risalah Lelang. Digitalisasi ini bertujuan untuk mendongkrak tingkat efisiensi, transparansi, akuntabilitas, serta memperluas jangkauan akses masyarakat.

Merespons dinamika tersebut, kerangka hukum lelang disempurnakan melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bertindak sebagai pedoman operasional utama. Regulasi ini menjabarkan aturan komprehensif terkait prosedur permohonan, verifikasi legalitas formil dokumen, kapasitas Pejabat Lelang, mekanisme eksekusi lelang baik tatap muka maupun daring, penyusunan Risalah Lelang, hingga penyelesaian urusan administratif pasca-lelang. Lahirnya PMK Nomor 122 Tahun 2023 berfungsi sebagai upaya adaptasi hukum agar penyelenggaraan lelang di Indonesia mampu bersinergi dengan inovasi teknologi, namun tetap berpijak teguh pada asas-asas hukum fundamental yang mendasarinya.

Sebagaimana diuraikan oleh Agus Suwarjono, Niru Anita Sinaga, dan Sudarto (2023), pembenahan norma lelang melalui PMK Nomor 122 Tahun 2023 berhasil mempertegas kepastian pada tataran tata kelola administratif. Kendati demikian, kepastian yuridis di tingkat administrasi tersebut tidak serta-merta mengeliminasi potensi munculnya perselisihan hukum. Hal ini dikarenakan legalitas eksekusi lelang wajib memenuhi dua pilar secara bersamaan, yakni kesesuaian syarat administratif dan pemenuhan kaidah hukum materiil yang mencakup validitas objek agunan, legitimasi kewenangan para pihak, serta kepatuhan tata cara eksekusi Hak Tanggungan. (Suwarjono, 2023)

Realitas di ranah peradilan memperlihatkan bahwa perkara gugatan atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan masih marak terjadi. Pada umumnya, dalil-dalil gugatan tersebut dipicu oleh tuduhan cacat formil/prosedural, diskrepansi kelengkapan berkas, ketidaktepatan dalam penentuan nilai limit, pengabaian kewajiban notifikasi resmi kepada pihak debitur, hingga polemik mengenai status kepemilikan aset agunan. Fenomena ini mengindikasikan bahwa meski tata cara pelelangan telah dikonstruksikan secara rinci dalam regulasi, dinamika pelaksanaannya di lapangan tetap menyisakan celah hukum yang berpotensi

menggoyahkan keabsahan serta validitas hasil lelang tersebut.

Mengacu pada dinamika regulasi dan realitas praktik di lapangan, proses lelang eksekusi Hak Tanggungan sejatinya melampaui sekadar urusan administratif yang dijalankan oleh Pejabat Lelang. Prosesi ini merupakan perbuatan hukum murni yang harus senantiasa tunduk pada asas legalitas, jaminan kepastian hukum, serta rambu-rambu perundang-undangan. Mengingat krusialnya hal tersebut, kajian mendalam mengenai validitas pelaksanaan lelang menjadi sangat urgen. Tujuannya adalah untuk mengukur sejauh mana mekanisme yang dipraktikkan telah berkesesuaian dengan hukum positif di Indonesia, sekaligus memastikan terwujudnya payung perlindungan hukum yang seimbang bagi segenap pihak yang berkepentingan.

Dalam konstruksi sistem hukum Indonesia, validitas atau keabsahan suatu perbuatan hukum merupakan pilar yang sangat fundamental. Suatu tindakan baru dapat dikualifikasikan sah secara hukum apabila dieksekusi oleh pihak yang memiliki legitimasi kewenangan, sejalan dengan prosedur baku yang ditetapkan, serta tidak menabrak norma hukum yang berlaku. Khusus dalam bingkai lelang eksekusi Hak Tanggungan, tolok ukur keabsahannya tidak diukur semata-mata dari pemenuhan syarat kelengkapan administratif. Lebih jauh dari itu, validitas tersebut sangat bergantung pada kepatuhan prosedural terhadap instrumen hukum terkait, di antaranya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, beserta regulasi-regulasi pendukung lainnya.

Berdasarkan dinamika permasalahan dan celah hukum yang telah diuraikan, terlihat jelas bahwa instrumen hukum yang ada belum sepenuhnya kebal dari potensi sengketa gugatan di pengadilan. Kompleksitas penyelesaian kredit macet menuntut adanya jaminan bahwa mekanisme pelelangan tidak hanya berjalan secara tertib administrasi, tetapi juga valid dan sah secara materiil di mata hukum. Oleh karena itu, diperlukan suatu kajian mendalam untuk mengevaluasi efektivitas dan implementasi aturan lelang terbaru guna mencegah timbulnya kerugian bagi para pihak yang beritikad baik. Berpijak pada uraian latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang akan diangkat dan dikaji lebih lanjut dalam penelitian ini adalah mengenai analisis yuridis kepastian hukum lelang eksekusi Hak Tanggungan pasca berlakunya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023. Untuk mengurai dan menjawab permasalahan hukum tersebut secara sistematis serta komprehensif, penelitian ini selanjutnya akan disusun dengan menerapkan metode penelitian hukum yang relevan.

II. KAJIAN TEORI

Pengertian lelang secara normatif saat ini diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang." Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, lelang merupakan instrumen hukum yang memberikan perlindungan terhadap kepentingan para pihak karena pelaksanaannya dilakukan secara terbuka, transparan, dan berdasarkan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, pelaksanaan lelang mampu meminimalkan penyalahgunaan kewenangan maupun praktik penjualan objek jaminan secara tidak wajar.

Dalam konstelasi hukum Indonesia, Hak Tanggungan menempati posisi yang sangat vital sebagai pranata jaminan kebendaan, khususnya pada sektor perkreditan dan pembiayaan. Eksistensi lembaga ini hadir untuk menggaransi kepastian hukum bagi pihak pemberi pinjaman (kreditur) agar dapat menarik kembali piutangnya manakala pihak pengutang (debitur) jatuh dalam keadaan wanprestasi. Ciri khas utama dari jaminan ini adalah kemampuannya memberikan posisi prioritas atau hak mendahului (*droit de préférence*) kepada pemegangnya dibandingkan kreditur konkuren, sekaligus sifatnya yang terus melekat pada objek jaminan di tangan siapa pun benda tersebut beralih (*droit de suite*). Deretan keistimewaan inilah yang menjadikan Hak Tanggungan sebagai instrumen hukum paling andal bagi perbankan dan institusi keuangan dalam mengamankan pelunasan kredit.

Sejalan dengan hal tersebut, Boedi Harsono mengemukakan bahwa Hak Tanggungan bertindak sebagai instrumen tunggal jaminan atas tanah yang dikonstruksikan dari rahim hukum agraria nasional guna memberikan perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur. Keunggulan lembaga ini terletak pada asas kepraktisannya, kemudahan dalam proses eksekusi, jaminan kepastian yuridis yang kuat, serta keutamaan posisi bagi pemegang haknya. Pandangan ini sekaligus menegaskan bahwa pengesahan Undang-Undang Hak Tanggungan sejatinya merupakan manifestasi langsung dari perintah Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuannya tidak lain adalah untuk menciptakan ekosistem hukum pertanahan yang secara efektif mampu memproteksi hak-hak keperdataan para pihak yang terikat dalam perikatan pembiayaan.

Pada tataran implementasi, proses eksekusi Hak Tanggungan mutlak terikat pada

prosedur pelelangan yang kini diatur dan dipedomani oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Regulasi turunan ini membingkai secara komprehensif alur pelelangan, merangkum mekanisme pengajuan permohonan, verifikasi kelayakan dokumen secara formil, publikasi pengumuman, proses tawar-menawar, penentuan pemenang, sampai dengan penerbitan Risalah Lelang yang berkedudukan kuat sebagai akta autentik. Konsekuensinya, agar tindakan eksekusi tersebut diakui legitimasinya secara hukum, pelaksanaannya wajib mensinergikan ketentuan pokok dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 beserta instrumen operasional PMK Nomor 122 Tahun 2023.

Lebih lanjut, tolok ukur keabsahan suatu eksekusi sangat berbanding lurus dengan pemenuhan syarat formil dan syarat materiil secara kumulatif. Parameter formil mencakup eksistensi Sertipikat Hak Tanggungan yang sah dan terdaftar, pembuktian kondisi wanprestasi debitur, kelengkapan berkas pengajuan lelang, hingga kapasitas kewenangan Pejabat Lelang yang bertugas. Sementara itu, parameter materiil menitikberatkan pada validitas hubungan perdata antara kreditur dan debitur, keabsahan tahapan pembebanan jaminan itu sendiri, serta keselarasan seluruh rangkaian eksekusi dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Terbaikannya salah satu dari unsur persyaratan ini akan membuka celah terjadinya sengketa hukum, yang pada eskalasi tertentu dapat bermuara pada gugatan pembatalan eksekusi lelang melalui penetapan pengadilan

III. METODE PENELITIAN

Metodologi yang diaplikasikan dalam studi ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Pendekatan penelitian ini dititikberatkan pada proses pengkajian secara komprehensif terhadap kaidah-kaidah hukum yang termuat di dalam instrumen perundang-undangan, yurisprudensi pengadilan, pandangan para ahli (doktrin), serta literatur hukum lain yang relevan dengan isu yang diangkat. Oleh karena itu, penelitian ini tidak bertumpu pada pengumpulan data empiris di lapangan sebagai pijakan utama, melainkan memfokuskan analisisnya pada penelaahan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum yang krusial bagi kreditor untuk menarik kembali pelunasan piutangnya ketika debitur dinyatakan ingkar

janji atau wanprestasi. Di dalam tata hukum Indonesia, kewenangan ini disebut sebagai *parate executie*, yakni hak istimewa yang dimandatkan langsung oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual aset agunan di muka umum tanpa perlu mengantongi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Ketentuan ini dirancang untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum dalam relasi perdata antara kreditor dan debitor, sekaligus mengamankan agar proses eksekusi senantiasa berada dalam rel regulasi yang sah.

Secara materiil, kewenangan kreditor ini berpijak teguh pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Norma tersebut melegitimasi pemegang hak pertama untuk menjual objek jaminan secara langsung melalui lelang umum bilamana debitor terbukti cidera janji. Oleh karenanya, sepanjang dalil wanprestasi dapat dipertanggungjawabkan melalui instrumen perjanjian kredit dan bukti yang valid, maka pelaksanaan *parate executie* adalah hak yang sepenuhnya diproteksi oleh hukum. Mengacu pada Pasal 1238 KUHPdata, debitor yang lalai menunaikan prestasinya harus menanggung akibat hukum, termasuk dieksekusinya jaminan. Dengan demikian, keberatan dari pihak debitor tidak bisa serta-merta menggugurkan hak kreditor dalam menuntut pelunasan piutangnya selama wanprestasi tersebut terbukti sah secara hukum.

Meskipun demikian, keabsahan sebuah eksekusi lelang tidak semata-mata diukur dari aspek materiil seperti terbuktinya wanprestasi. Proses pelelangan mutlak diwajibkan untuk memenuhi kualifikasi formil atau kepatuhan prosedural, yang dipedomani oleh Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Regulasi ini mensyaratkan serangkaian tahapan yang harus dipenuhi agar lelang dinyatakan sah. Tahapan tersebut meliputi adanya pengajuan permohonan lelang oleh pihak berwenang, verifikasi legalitas formil atas dokumen persyaratan oleh Pejabat Lelang, penentuan jadwal lelang, publikasi pengumuman kepada masyarakat, proses penawaran terbuka, penetapan pemenang, hingga bermuara pada pembuatan Risalah Lelang sebagai akta autentik.

Kepatuhan atas seluruh tahapan prosedural dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 sejatinya merupakan bentuk manifestasi perlindungan hukum bagi segenap pihak yang berkepentingan, baik itu kreditor, debitor, maupun pihak ketiga atau peserta lelang. Pengabaian terhadap urutan administratif ini bukan hanya berakibat pada penundaan eksekusi, melainkan dapat menjadi celah yuridis bagi debitor untuk membatalkan lelang melalui jalur peradilan perdata maupun tata usaha negara.

Dalam kerangka PMK Nomor 122 Tahun 2023, kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan

Negara dan Lelang (KPKNL) beserta Pejabat Lelang murni bersifat administratif. Tugas pokok Pejabat Lelang berfokus pada penelitian kelengkapan dan legalitas formil dari dokumen permohonan lelang yang diajukan oleh kreditor (pemohon lelang). Prinsip kehati-hatian (prudential principle) menuntut Pejabat Lelang untuk meneliti kecocokan data antara Sertipikat Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, dan identitas para pihak.

Namun demikian, Pejabat Lelang tidak diberikan kewenangan yudisial untuk menguji substansi kebenaran wanprestasi maupun menilai materi hubungan hukum keperdataan antara kreditor dan debitor. Tanggung jawab materiil atas kebenaran wanprestasi dan besaran utang sepenuhnya berada di pundak kreditor selaku pemohon. Apabila seluruh prasyarat administratif yang diamanatkan PMK Nomor 122 Tahun 2023 telah terpenuhi secara utuh, KPKNL berwenang dan bahkan wajib melaksanakan pelelangan sesuai aturan yang berlaku. Batasan kewenangan ini penting ditegaskan untuk menghindari tumpang tindih yurisdiksi antara kewenangan administratif lembaga lelang dan kewenangan mengadili dari pengadilan.

Salah satu pembaruan substansial dan isu krusial dalam setiap eksekusi Hak Tanggungan adalah penetapan Nilai Limit (harga dasar lelang). Debitor sering kali merasa dirugikan apabila asetnya dilelang dengan harga yang terlampau murah. Merespons hal ini, PMK Nomor 122 Tahun 2023 mempertegas kewajiban penggunaan Penilai (Appraiser) independen yang terdaftar resmi untuk menaksir harga objek Hak Tanggungan sebelum lelang dilaksanakan, terutama untuk objek dengan nilai limit pada ambang batas tertentu.

Penggunaan Penilai independen ini ditujukan untuk menciptakan objektivitas dan keadilan (fairness) dalam penentuan harga. Penilaian dilakukan tidak hanya berdasarkan Nilai Pasar (Market Value) tetapi juga mempertimbangkan Nilai Likuidasi (Liquidation Value) karena sifat penjualannya yang merupakan penjualan paksa (forced sale). Dengan adanya aturan baku mengenai tata cara penilaian ini dalam PMK, ruang bagi debitor untuk menggugat kreditor dengan dalil "menjual aset dengan harga tidak wajar" menjadi sangat sempit, selama kreditor telah berpedoman pada laporan penilaian yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang sah. Hal ini memberikan kepastian hukum yang sangat kuat bagi proses pra-lelang.

Dalam dinamika hukum, pelaksanaan hak eksekusi ini kerap mendapat perlawanan melalui instrumen gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berlandaskan Pasal 1365 KUHPerdota. Debitor umumnya membangun konstruksi dalil bahwa kreditor bertindak sewenang-wenang karena melelang agunan secara sepihak, menetapkan nilai limit jauh di

bawah harga pasar, atau dianggap lalai mengirimkan somasi pemberitahuan. Akan tetapi, penerapan Pasal 1365 KUHPerdara dalam sengketa ini wajib diuji secara ketat berdasarkan pemenuhan lima unsur kumulatif PMH.

Eksekusi lelang oleh kreditor melalui institusi lelang negara sejatinya adalah wujud nyata dari pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Apabila kreditor telah taat asas—misalnya dengan patuh memberikan Surat Peringatan (Somasi), menunjuk jasa Appraisal independen, serta menayangkan Pengumuman Lelang—maka rangkaian perbuatan tersebut akan kehilangan sifat melawan hukumnya (*wederrechtelijkheid*). Literatur hukum jaminan menegaskan bahwa menggunakan hak yang memang secara atributif disediakan oleh negara bukanlah sebuah bentuk PMH, melainkan murni sebuah pelaksanaan atas hak subjektif (*uitoefening van een recht*). Seorang kreditor yang mengeksekusi jaminan demi memulihkan kredit macetnya bertindak di atas alas hak yang sah menurut undang-undang.

Untuk menyeimbangkan kekuatan kreditor, hukum juga menyediakan katup pengaman bagi debitor. PMK Nomor 122 Tahun 2023 mengatur secara rigid kapan sebuah lelang dapat dibatalkan sebelum pelaksanaan (sebelum jatuh tempo penawaran). Pembatalan lelang tidak dapat dilakukan sembarangan; ia hanya bisa dibatalkan karena alasan-alasan limitatif, seperti: adanya pelunasan utang dari debitor sebelum hari lelang, adanya putusan/penetapan pengadilan yang memerintahkan penundaan/pembatalan, atau ditemukan adanya cacat administratif yang fundamental oleh Pejabat Lelang.

Pengaturan limitatif mengenai pembatalan lelang ini sangat esensial untuk memangkas kebiasaan buruk (*moral hazard*) dari debitor nakal yang seringkali mengajukan gugatan fiktif sesaat sebelum hari pelaksanaan lelang semata-mata untuk menunda eksekusi. Berdasarkan PMK terbaru, hanya penetapan provisi/putusan pengadilan yang secara tegas memerintahkan penundaan lelang yang dapat menghentikan laju eksekusi oleh KPKNL. Gugatan biasa yang baru diregister di Pengadilan tidak secara otomatis menunda jalannya lelang, sehingga asas kepastian hukum bagi kreditor tetap terjaga.

Kehadiran PMK Nomor 122 Tahun 2023 mencabut regulasi sebelumnya dengan membawa spirit penyempurnaan, khususnya dalam hal kepastian administratif dan simplifikasi prosedur berbasis teknologi. Salah satu poin penguatan dalam PMK ini adalah penegasan terhadap sistem lelang berbasis elektronik (*e-auction*). Melalui sistem ini, potensi penyimpangan, asimetri informasi, dan praktik mafia lelang dapat ditekan secara signifikan. Lelang internet memberikan jaminan transparansi karena penawaran dilakukan secara *closed*

bidding atau open bidding yang terekam secara real-time di sistem DJKN.

Dari optik kepastian hukum, digitalisasi dan pengetatan syarat formil yang diatur dalam PMK 122/2023 semakin memperkuat pembuktian autentik. Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pasca-pelaksanaan e-auction memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat layaknya akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Sistem elektronik negara merekam jejak digital waktu penawaran (time stamp), besaran nilai tawaran, dan identitas peserta yang terverifikasi, sehingga menutup celah terjadinya kolusi antara panitia lelang dan peserta tertentu.

Kajian mengenai keabsahan lelang tidak akan komprehensif tanpa menyentuh aspek perlindungan hukum bagi pihak ketiga, yakni pembeli lelang beritikad baik. Praktik peradilan sering kali menempatkan pembeli lelang dalam posisi rentan ketika debitor mengajukan perlawanan atau gugatan pembatalan lelang. Berdasarkan asas hukum dan PMK Nomor 122 Tahun 2023, seseorang yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang, telah melunasi kewajiban pembayarannya, dan memegang Kutipan Risalah Lelang, sah secara hukum sebagai pemilik baru objek jaminan tersebut.

Hal ini sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yang menggarisbawahi bahwa pembeli yang beritikad baik dalam suatu pelelangan umum yang diselenggarakan oleh lembaga resmi negara (KPKNL) harus dilindungi secara hukum secara mutlak. Gugatan debitor kepada kreditor mengenai besaran utang, prosedur SP/Somasi, atau sengketa internal lainnya, pada prinsipnya tidak boleh membatalkan hak milik pembeli lelang. Pembeli lelang tidak memiliki kewajiban untuk meneliti historis sengketa antara debitor dan kreditor; mereka hanya bersandar pada iktikad baik dan murni bertransaksi berdasarkan pengumuman resmi lelang negara.

Jika ditinjau dari dimensi filosofis hukum perdata, regulasi PMK Nomor 122 Tahun 2023 berusaha merangkum asas keseimbangan (proportionality principle). Di satu sisi, hukum menjamin perputaran roda ekonomi makro dengan melindungi dana pihak ketiga yang disalurkan perbankan melalui kemudahan parate executie (asas kepastian/certainty). Di sisi lain, PMK ini memfilter kebebasan kreditor melalui kewajiban publikasi/pengumuman lelang, pemanggilan yang patut, dan penaksiran harga oleh ahlinya (asas keadilan/justice).

Keseimbangan ini terlihat dari peran Pejabat Lelang sebagai "gatekeeper" atau penjaga gerbang administratif. Hukum menyadari bahwa posisi tawar (bargaining position) debitor seringkali lemah saat menghadapi institusi finansial raksasa. Oleh karenanya, intervensi negara

melalui regulasi Pelelangan hadir semata-mata untuk mencegah eksekusi yang sewenang-wenang (*abuse of right*), memastikan bahwa hak tagih ditarik kembali secara bermartabat dan transparan.

Meskipun PMK Nomor 122 Tahun 2023 telah memberikan landasan yang rigid, praktik *parate executie* di lapangan masih kerap menemui hambatan (*das sein* yang tidak sejalan dengan *das sollen*). Tantangan paling klasik adalah resistensi dari debitor pasca-lelang, khususnya terkait proses pengosongan objek lelang (*ontruiming*). Sering kali, meskipun lelang telah dinyatakan sah dan Risalah Lelang telah terbit, debitor menolak menyerahkan objek fisik bangunan/tanah secara sukarela. Pembeli lelang terpaksa harus memohon penetapan pengosongan (*eksekusi riil*) kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat, yang mana proses ini membutuhkan waktu, tenaga, dan biaya tambahan yang tidak sedikit.

Selain itu, maraknya gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang mengklaim kepemilikan atas objek yang sama sering digunakan sebagai taktik mengulur waktu oleh debitor yang nakal. Oleh karena itu, Pejabat Lelang KPKNL dan Kreditor dituntut untuk benar-benar menerapkan asas kehati-hatian (*prudential principle*) dalam melakukan penelitian legalitas formal, termasuk meneliti ada atau tidaknya blokir dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum lelang diumumkan, guna meminimalisasi celah masuknya sengketa pasca-lelang.

Sebagai konklusi akhir, analisis yuridis terhadap keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan pasca berlakunya PMK Nomor 122 Tahun 2023 senantiasa bermuara pada persinggungan antara asas legalitas kreditor, kepatuhan prosedur administratif, dan perlindungan hukum lintas pihak. Pelaksanaan *parate executie* secara normatif bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, melainkan wujud implementasi hak subjektif kreditor berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Kehadiran PMK Nomor 122 Tahun 2023 bertindak sebagai penyempurna sistem yang memastikan kepastian hukum terealisasi lewat pengetatan syarat formil, penegasan peran Penilai Independen, dan optimalisasi lelang elektronik (*e-auction*). Transformasi ini secara efektif memitigasi celah maladministrasi dan praktik mafia lelang. Legalitas dan keabsahan pelaksanaan lelang mutlak bersandar pada terpenuhinya syarat materiil dan formil secara kumulatif. Di saat yang sama, sinkronisasi aturan ini memastikan hukum positif Indonesia mampu menghadirkan keseimbangan rasa keadilan yang proporsional—melindungi hak tagih lembaga keuangan, menjamin kepastian absolut bagi pembeli lelang beritikad baik, sekaligus

menghadirkan perlindungan prosedural yang adil bagi debitor.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Keabsahan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pasca berlakunya PMK Nomor 122 Tahun 2023 sangat bergantung pada pemenuhan syarat secara kumulatif, yakni syarat materiil (keabsahan APHT dan terbuktinya wanprestasi) dan syarat formil (kepatuhan prosedural administratif di KPKNL). Berlakunya PMK ini telah memperkuat kepastian hukum melalui transformasi digital (*e-auction*) dan pengetatan syarat kelengkapan lelang yang secara signifikan mampu mereduksi praktik maladministrasi serta meminimalisasi asimetri informasi.

Regulasi PMK Nomor 122 Tahun 2023 berhasil memformulasikan asas keseimbangan (*proportionality principle*). Aturan ini tidak hanya memfasilitasi kemudahan (*recovery*) piutang bagi perbankan, tetapi juga memberikan perlindungan prosedural yang adil bagi debitor (melalui limitasi pembatalan lelang dan objektivitas harga), serta memberikan garansi perlindungan hukum yang mutlak bagi pihak ketiga, yakni pembeli lelang yang beritikad baik.

Saran

Saran dari penelitian ini adalah agar lembaga perbankan dan KPKNL senantiasa menegatkan prinsip kehati-hatian serta validasi dokumen secara administratif. Selain itu, pemerintah diharapkan mampu merumuskan regulasi teknis yang lebih progresif guna mempercepat proses eksekusi pengosongan (*ontruiming*) di lapangan demi menjamin kepastian hak bagi pembeli lelang beritikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

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

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.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Agustina, Rosa. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Denpasar: Program Pascasarjana Universitas Udayana.

Fuady, Munir. (2022). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti.

- Harsono, Boedi. (2021). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan: Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni.
- Suwarjono, Agus., Sinaga, Niru Anita., & Sudarto. (2023). *Dinamika Hukum dan Kepastian Prosedural Lelang di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/Pdt/1984.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3021 K/Pdt/1984.
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penataan Kembali Mahkamah Agung