E-ISSN: 2622-7045 I P-ISSN: 2654-3605
UNES LAW REVIEW
https://review-unes.com uneslawreview@gmail.com +62 856-5804-3983
DOI: https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1
Received: 16 Agustus 2023, **Revised:** 2 September 2023, **Publish:** 6 September 2023
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

Mitigasi Risiko Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang

Ayu Fitriana
Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia
Email: novalindanp@mahkamahagung.go.id

Corresponding Author: Ayufitriana63@gmail.com

Abstract: *A mortgage rights is a security right that is charged to land rights and objects related to land, as regulated in Law 4 of 1996 Concerning Mortgage Rights To Land And Objects Related To Land. Dependents guarantee the debtor's debt in the event that the debtor is unable to pay the debt or defaults. If this happens, the creditor can carry out the execution of the collateral object, requiring prior approval from the mortgagee and not through the fiat of the head of the court. The execution of the mortgage execution auction is regulated in Regulation of the Minister of Finance Number 213/PMK.06/2020 concerning Instructions for Conducting Auctions. In practice, auctions of mortgage objects that are carried out pose risks, one of which is legal risk. This is because many debtors are not willing to hand over objects that are used as collateral for collateral to be sold through auctions. The data the author uses comes from the Padang State Assets and Auction Service Office. The results and discussion show that 1. The execution of the mortgage execution auction at the vertical unit Office of State Assets Services and Auctions applies the E-Auction, or electronic auction system. E-Auctions. 2. Regarding the risks described above, risk mitigation can be carried out, such as: 1. Coordinate with the Legal and Information Section regarding the implementation of auctions that have the potential for legal problems, 2. Coordinate with banks so that they focus on priority scales of auction implementation and problem-free (free and clear) auctions, 3 Conduct education and communication related to implementation auction of execution of rights to banking stake holders and auction buyers, 4. Coordinate more intensively with the land office regarding the ease of administrative arrangements related to the execution of mortgage execution auctions.*

Keyword: *Mortgage Rights, Mortgage Execution Auction, Risk Mitigation*

Abstrak: Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Halk Tanggungan menjamin hutang debitur dallam hall debitur melakukan wanprestasi, kreditur bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan tanpa memerlukan persetujuan terlebih dalhulu dari debitur. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelalksanaan Lelang. Pada pralkteknya, pelelangan objek halk tangungan yang dilalkukan menimbulkan risiko, salah satunya risiko hukum. Hall ini karena banyak debitur yang tidak rela untuk menyeralhkan objek

jaminan untuk dilelang. Berdasarkan latar belakang masalah, dapat dirumuskan permasalahan yang diteliti yaitu bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL Padang dan Bagaimana Mitigasi risiko Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL Padang. Hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa 1. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang menerapkam sistem *E-Auction* atau Lelang Elektronik. 2. Terhadap risiko yang telah dijabarkan diatas, bisa dilakukan mitigasi risiko, seperti: 1. Melakukan koordinasi dengan Seksi Hukum dan Informasi terkait pelaksanaan lelang yang berpotensi adanya masalah hukum, 2. Melakukan koordinasi dengan perbankam agar fokus pada skala prioritas pelaksanaan lelang laku dan lelang bebas masalah (*free and clear*), 3. Melakukan edukasi dan komunikasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak ke stake holder perbankan dan pembeli lelang , 4. Melakukan koordinasi lebih intensif dengan kantor pertanahan terkait kemudahan pengurusan administrasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Mitigasi Risiko

PENDAHULUAN

Kemajuan pembangunan negara kita saat menitik beratkan pada sisi ekonomi. Perekonomian merupakan bagian dari program pembangunan nasional. Pembangunan dapat dilakukan dengan partisipasi oleh pemerintah dan masyarakat sebagai individu dan badan hukum. Untuk dapat berjalan dengan lancar membutuhkan dana yang cukup besar salah satu bentuk kegiatan pendanaan dalam bentuk pembiayaan dijalankan oleh perbankan di Indonesia. Pembiayaan dari perbankan sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk membantu pegerakan dan pertumbuhan ekonomi, kegiatan seperti ini dalam masyarakat disebut kredit. Penyaluran kredit adalah penyaluran dana yang dilakukan oleh bank sebagai institusi yang mempunyai kewenangan kepada masyarakat berbasis perjanjian kredit sebagai dasar hubungan hukum antara para pihak. . Dalam pemberian fasilitas kredit ada sejumlah risiko yang dapat saja terjadi seperti risiko kemacetan dalam pembayaran, risiko kondisi pasar, risiko dari pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya serta risiko terkait peraturan perundang-undangan yang tidak mendukung.

Mengingat sangat pentingnya pembiayaan dalam bentuk pinjaman, maka kreditur dan pihak lainnya harus dilindungi oleh suatu lembaga, yaitu hak tanggungan sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Dengan adanya lembaga penjaminan dapat memberikan rasa aman dan perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman sebagai kreditur dengan peminjam atau debitur. Dalam hal ini berkaitan dengan tatacarayang pelaksanaan prestasi terutama saat debitur melakukan wanprestasi.

Pada mulanya (sebelum kemerdekaan) lembaga penjaminan tanah adalah hipotik daln *Creditverband*. Hipotik sendiri terdapat pada buku kedua Kitalb Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek/BW*), yaitu Pasal 1162-1232 BW, sedangkan *Creditverband* diatur dallam *Staatsblaad* 1908 No. 542 revisi Stb 1937-190. Setelalh Indonesia merdeka lalhirlalh Undang-Undang Nomor 5 Talhun 1960 tentang Ketentuan okok Agraria (selalnjutnya disingkalt UUPAl). UUPA telalh digunalkan sebagai allat untuk membualt undang-undang tentang halk tanggungan dan dallam kurun walktu 36 talhun (1960-1996) sejalk UUPA disahkan, lembaga hipotek tidalk dapat berfungsi sebagaimana mestinya sebelum ada undang-undang yang mengaturnya lengkap tentang halk tanggungan, sehingga undang-undang tersebut tidalk dapat mengikuti perkembangan pembiayaan dan pinjaman halk tanggungan yalng telalh berkembang. Pengaturan kelembagaan untuk halk jaminan tercantum dalam Pasal 51 UU Pokok Agraria yalitu: “Halk Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dallalm palsall 25, 33 daln 39 dialtur dengan Undang-

undang".[1] Dan akhirnya pada talhun 1996, setelalh 51 talhun indonesia merdeka, bar lalhirlalh Undang-undang Nomor 4 Talhun 1996 tentalng Halk Halk Tanggungan Tanah dan Barang-barang Lain Yang Berhubungan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Undang-undang Halk Tanggungan (selanjutnya disingkalt UUHT).

Halk Tanggungan merupalkan halk jaminan untuk pelunasan utang, di mana utang yang dijamin mestilalh hutang tertentu. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimalksud dengan Halk Tanggungan adallalh:

"Halk Tanggungan atas tanalh beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanalh, yang selalnjutnya disebut Halk Tanggungan adallalh halk jaminan yang dibebankan kepada halk atas tanalh sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang Nomor 5 talhun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidalk berikut benda-benda lain yang merupalkan satu kesatuan dengan tanahitu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamalkan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lalinnya."[2]

Sebagaimana dipalhami atas, hak tanggungan adalah hak atas tanah, dan seringkalli di atasnya terdapat benda-benda berupa bangunan, peralatan, dan hasil lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah. Subyek halk itu harus berupa halk atas tanalh yang dapat diallihkan dallam bentuk halk milik, halk guna bangunan dan halk guna usalha, serta halk palkali barang milik negara, yang menurut dengan hukum yalng berlalku, merupalkan dan dapat diallihkan dan dibebani halk tanggungan. Adanya lembaga penjaminan alkan memberikan jaminan kepastian hukum kepada semua pihalk yang terlibat dallam pembiayaan kredit (baik bagi kreditur malupun debitur). Namun disisi lain, tentu masih ada risiko yang muncul di sepanjang jallan yaitu disaat kondisi pengembalian pinjaman tidalk berjallan lancar dan hall ini sangat berpengaruh pada performance. Hall ini dapat dicegalh dengan jaminan tadi, yalkni apalbila nasalbalh wanprestasi, bank selalku kreditur dapalt mengambil allih utalng dari agunan berupa tanah dan/atau bangunan, hall ini dijamin dengan Undang-Undang Nomor 4 Talhun 1996 tentang hak tanggunan.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 UUHT menyatakan: "Dallam hall debitur tidalk dapalt memenuhi janji, malka pemegang halk tangggungan pertama berhalk menjuall barang (objek dijadikan jaminan halk tanggungan) sendiri dengan cara pelelangan umum dan memungut pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut."[3] Hall ini artinya dallam hall debitur atau nasabahnya wanprestasi (tidalk memenuhi prestasi), malka pemegang halk tanggungan pertama berhalk atas inisisatifnya sendiri untuk menjuall barang yang digadaikan tanpa persetujuan debitur melallui pelelangan umum untuk memulihkan utangnya. Konsep ini dikenall sebagai Parate Eksekusi sebagaimana yang terdapat pada Pasal 1178 ayat (2) Kitalb Undang-Undang Hukumm Perdata. Dengan konsep Parate Eksekusi, Pemegang Halk Tanggungan tidalk memerlukan persetujuan terlebih dalhulu dalri pemberi Halk Tanggungan, juga tidak perlu mengajukan fiat eksekusi melallui pengadilan negeri jika dia bermalksud untuk melalksanakan eksekusi Halk tanggungan yang menjamin hutang, debitur dalam hal debitur tidalk mampu membayar utangnya dengan penjualan melalui pelelangan umum. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) dan sudah mengalami beberapa kali perubahan. Peerubahan terakhir diatur dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentalng Petunjuk Pelalksalnalaln Lelalng. Kewenagan lelang eksekusi hak tanggungan berada pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dengan unit vertikal Kantor Pelayanan Keakayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan Pasal (7) angka (1) dan (2) menyatakan bahwa KPKNL merupakan penyelenggara lelang dan

[1] Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[2] Pasal (1) ayat (1) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan
[3] Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

KPKNL berwenang menyelenggarakan semua jenis lelang atas permintaan penjual (salah satu jenis lelang yang terdapat dalam Pasal (3) huruf (e) adalah lelang Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT).

Pada praktek dilapangan, pelelangan objek yang menjadi jaminan hak tanggungan tidak berjalan mulus, banyak kondisi yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan. Kendala tersebut dapat muncul sebelum pelaksanaan maupun setelah pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Pada prakteknya, pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL khususnya Lelang yang dilaksanakan pada KPKNL Padang banyak menghadapi perlawanan khususnya dari debitur itu sendiri. Hal ini karena banyak debitur yang tidak suka rela untuk menyerahkan objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan untuk dijual melalui pelelangan. Bentuk ketidakrelaan debitur di wujudkan dalan bentuk bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Selain itu ada juga gugatan pihak ketiga diluar debitur yang mengajukan bantahan atau gugatan.

Bentuk masalah lain yang tidak kalah rumit adalah kondisi dari objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan masih ada yang menghuni baik dihuni debitur maupun dikuasai pihak ketiga. Hal ini merupakan bentuk kendala dalam penegakan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, dimana pembeli lelang nantinya tidak bisa menguasasi objek jaminan eksekusi hak tanggungan yang sudah dibeli melalui KPKNL Padang. Hal ini juga yang membuat peminat lelang kurang tertarik untuk membeli pelelangan objek eksekusi hak tanggungan. Namun disisi lain aturan leleang tidak menegaskan kondisi objek harus sudah kosong sebelum dilakukan pelelangan. Kondisi di atas dengan demikian menunjukkan bahwa hukum jaminan di Indonesia masih perlu mendapat perhatian untuk menciptakan kepastian hukum. Untuk mengurangi dan menghindari hal tersebut harus dilakukan mitigasi risiko. mitigasi risiko dilingkungan kementerian keuangan diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 105/KMK.01/2022 tentang Manajemen risiko di Lingkungan Kementerian Keuangan. Berdasarkan 105/KMK.01/2022, proses manajemen risiko merupakan bagian terpadu dengan manajemen secara keseluruhan, khususnya perencanaan strategis, manajemen kinerja, penganggaran dan sistem pengendalian internal serta menyatu dalam budaya dan proses bisnis organisasi. Berlandaskan dari latar belakang tersebut sangat menarik untuk diteliti dan ditulis dalam suatu bentuk karya tulis yang berjudul Mitigasi risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) Padang dengan rumusan masalah 1) Bagaimanakah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang? 2) Bagaimana Mitigasi Risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL Padang. Pnulisan artikel ini bertujuan Menganalisis dan mengkaji Mitigasi risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) Padang.

METODE

Penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian hukum dan metode yang dipakai adalah empiris, yaitu metode penelitian hukum, dimana hukum tidak hanya dipandang sebagai sebagai disisplin ilmu terapan belaka namun juga emperical atau kenyataan.[4] Pendekatan yang dilakukan penulis adalah pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Selanjutnya Penelitian ini menggunakan teknik penelitian studi dokumen dan kasus. Studi dokumen merupakan alat pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek penelitiaan. Studi dokumen berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier serta dokumen kasus yang didapat dan hasil wawancara dengan responden. Populasi adalah kumpulan atau sekelompok orang yang memenuhi syarat tertentu

[4] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : Universitas Indonesia, 2014.

yang berkaitan dengan masalah penelitian.[5] Populasi Penelitain ini adalah lelang hak tanggungan pada KPKNL Padang. Sampel adalah pengambilan sebagian dari populasi sebagai sampel.[6] Sampel penelitian adalah lelang yang dilaksanakan pada tahun 2020 s.d Juni 2023 pada KPKNL Padang dan gugatan yang masuk pada KPKNL Padang terkait pelaksanaan lelang tersebut. Data yang diperoleh penulis terlebih dahulu diteliti untuk mencari celah, kesalahan, sehingga dapat dijadikan sebagai acuan data dalam melakukan penelitian. Setelah data penelitian disajikan dengan baik, penulis akan melakukan analisis kualitatif dengan menggunakan metode analisis deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Salah satu risiko yang muncul dari pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tangunagn adalah risko legal berupa gugatan. Hal ini terlihat dengan banyaknya gugatan yang masuk ke KPKNL Padang terkait Lelang Eksekusi Hak tanggungan, yang berdampak terhadap proses pasca lelang diaman akan menjadi kendala bagi pembeli lelang untuk mengusai objek. Berikut jumlah gugatan yang masuk dari tahun 2020 sampai juni 2023:

	Jumlah gugatan			
	2020	**2021**	**2022**	**2023 (S.d Juni 2023)**
Gugatan Lelang Eksekusi HT	16	11	27	16
Gugatan Aset	-	2	1	-
Gugatan Piutang Negara	-	1	-	-
Total Gugatan	16	14	28	13

Tabel 1: Jumlah Gugatan Perdata di KPKNL Padang (Sumber data: laporan dan monitoring penangan perkara KPKNL Padang tahun 2020 s.d juni 2023)

Dari data diatas dapat diperoleh informasi bahwa lelang eksekusi hak tanggungan menimbulkan risiko gugatan yang paling banyak dari pelaksanaan lelang lain. Risiko yang timbul dari gugatan, memberikan dampak domino terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan itu sendiri, salah satunya adalah banyaknya lelang eksekusi hak tangungan yang tidak ada penawaran atau tidak ada peminat. Bersadarkan data jumlah gugatan yang masuk dan dampak dari adanya gugatan. Gugatan merupakan salah satu risiko yang muncul dari pelaksanaan lelang, dampak dominonya adalah kurangnya minat masyarakat terhadap lelang. Berikut data lelang eksekusi Hak tangungan pada KPKNL Padang tahun 2020 s.d juni 2023:

Tahun	Frekuensi Lelang Eksekusi HT	TAP	Laku	Batal
2020	429	69.7%	11.7%	18.6%
2021	275	64.0%	13.1%	22.9%
2022	417	58.3%	16.5%	25.2%
s.d Juni 2023	197	64.0%	14.7%	21.3%

[5]Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum, Mataram: UPT. Mataram University Press*, hlm 11.
[6]Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum,* Mataram: UPT. Mataram University Press, hlm 11.

Tabel 2 : Persentase terhadap lelang TAP, Laku dan batal (Sumber data: Laporan relalisasi kegiatan hasil pelaksanaan lelang menurut jenis/asal barang KPKNL Padang tahun 2020 s.d juni 2023)

Dari data diatas dapat diperoleh informasi bahwa frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Padang mencapai 400 lelang dalam setahun. Namun jumlah lelang laku sangat sedikit sedangkan lelang Tidak ada Penawaran masih banyak. Hal ini karena gugatan menimbulkan efek terhadap tahap pasca lelang. Salah satunya risiko juga untuk pembeli, dimana pembeli tidak bisa menguasai objek lelang yang sudah di beli. Hal ini merupakan dampak pengaturan lelang yang belum komperhensif. Oleh karena itu maka dibutuhkan manajemen risiko yang baik, salah satunya dengan melakukan mitigasi risiko, sehingga adanya penurunan gugatan dan manambah minat masyarakat dalam mengikuti lelang eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL Padang.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang

Pembahasan Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang mengacu pada PMK nomor 213/PMK.06/2020 tentalng Petunjuk Pelalksalnalaln Lelalng dan Peraturan Direktur JenderaL Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2022 Tentang Pedoman Admistrasi Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, adapun pelaksanaan lelang meliputi:

1. **Persiapan Lelang**
   a. Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis disertai dokumen persyaratan lelang kepada penyelenggara lelang eksekusi hak tanggungan yaitu KPKNL Padang. Permohonan dan persyaratan lelang di upload melalui aplikasi lelang (lelang Indonesia) dan dapat melalui website *lelang.go.id*. Dalam hal permohonan lelang pertama kali, **Penjual/ Pemohon lelang** terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk mendapatkan user ID sesuai syarat dan ketentuan pada aplikasi permohonan lelang online. Setelah berkas permohonan diupload, Pejabat Lelang yang ditunjuk akan melakukan verifikasi persyaratan lelang yang diajukan.
   b. Setelah permohonan online, semua asli dokumen persayaratan **lelang harus telah diterima Kepala KPKNL paling lambat 14 (empat belas) hari kerja** sejak dinyatakan lengkap. Adapun dokumen yang harus dilengkapi pemohon lelang untuk lelang eksekusi hak tanggungan ada dokumen umum dan dokumen khusus (permohonan dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan).
   c. **Pejabat Lelang Kelas I** meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang serta dokumen persyaratan lelang yang dikirik secara digital dan fisik dokumen persyaratan lelang. Setelah berkas persyaratan lelang telah lengkap, maka Kepala KPKNL Padang akan menetapkan jadwal lelang (waktu lelang dilaksanakan pada hari dan jam kerja KPKNL).
   d. Setelah jadwal lelang ditetapkan, maka Penjual harus menerbitkan Pengumuman pelaksanaan lelang. Pengumuman Lelang melalui selebaran wajib ditayangkan oleh Penjualpada situs website Penyelenggara Lelang paling lambat 2 (dua) hari setelah pengumuman terbit secara terus-menerus sampai dengan pelaksanaan lelang.Jika penayangan pada situs web Penyelenggara Lelang tidak dilakukan sesuai ketentuan, Pejabat Lelang membatalkan pelaksanaan Lelang (Pengumuman Lelang tidak sesuai ketentuan). Untuk lelang eksekusi hak tanggungan untuk Pengumuman pertama dilakukan melalui selebaran/media elektronik/surat kabar harian dan pengumman kedua harus melalui surat kabar harian. Pasal 55 angka (1) huruf b terkait jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender.
   e. Permintaan Surat Keterangan Tanah, oleh penjual kepada Kantor Pertanahan dalam hal objek lelang berupa tanah;

f. Sebelum mengikuti lelang Calon Pembeli lelang harus membuat akun pada aplikasi lelang indonesia atau website lelang.go.id. Kemudian mengupload ktp dan npwp.
g. Pejabat lelang melakukann Verifikasi calon peserta lelang yang mendaftar.
h. Calon pembeli lelang harus meyetorkan uang jaminan yang telah ditentukan. Untuk besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual dengan rentang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit sampai dengan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.
i. Pengesahan peserta lelang oleh Pejabat lelang.

2. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang dilakukan melalui aplikasi lelang dan website lelang.go.id. Pada pelaksanaan lelang, ada dua proses yaitu:

a. Penawaran lelang

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang dilakukan melalui aplikasi lelang dan website *lelang.go.id*. Pelaksanaan lelang melalui Aplikasi Lelang dimulai dengan penayangan (upload) Kepala Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang. Lelang melalui aplikasi dan website lelang, dapat diikuti calon peserta dari mana saja, karena penawaran lewat aplikasi dan website dapat diikuti oleh peserta dari mana saja, karena lelang ini merupakan lelang tanpa kehadiran peserta secara langsung. Selanjutnya untuk penawaran lelang melalui aplikasi lelang diatur Pasal 63 angka (4) huruf (c), penawaran lelang melalui aplikasi lelang dilakukan dengan penawaran tanpa kehadiran peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yaitu:

1) Penawaran dengan sistem terbuka (*open bidding*)

Lelang melalui Aplikasi Lelang dengan penawaran tertutup (*closed bidding*), pengajuan penawaran lelang oleh Peserta Lelang dilakukan setelah penayangan data objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang. Penawaran dengan sistem terbuka ini, memberikan kesempatan untuk para peserta lelang melihat penawaran dari peserta lelang lain, sehingga kenaikan harga tidak begitu signifikan.

2) Penawaran dengan sistem tertutup (*closed bidding*).

Lelang melalui Aplikasi Lelang dengan penawaran terbuka (*open bidding*). pengajuan penawaran lelang oleh Peserta Lelang dilakukan setelah penayangan pengumuman lelang pada website lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang ditutup. Pelaksanaan lelang pada KPKNL Padang sering mengunakan penawaran *clossed bidding*. Penawaran seperti ini dapat membentuk harga yang tinggi karena peserta lelang, tidak dapat mengetahui tarawan dari peserta lain, sehingga para peserta melakukan penawaran seoptimal mungkin.

Namun pilihan penawaran yang digunakan, sesuai dengan permohonan penjual, namun jika tdak ditetapak di permohonan, Kepala KPKNL dapat menentukan jenis penawaran yang digunakan. Berdasarkan Pasal 14 angka (1) PMK nomor 213/PMK.06/2023 menyatakan Dalam mengajukan permohonan lelang, Penjual dapat mengusulkan cara penawaran lelang. Selanjutnya Pasal 14 angka (2) menyatakan Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II berwenang menetapkan cara penawaran lelang dengan mempertimbangkan usulan Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/ atau efektivitas cara penawaran. [7] Selanjutnya peserta lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit sarna dengan nilai limit . Untuk besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual dengan rentang paling sedikit 20%

[7]Pasal 63 angka (4) huruf (c) PMK nomor 213/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

(dua puluh persen) dari Nilai Limit sampai dengan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.[8]

b. Penetapan Pelaksanaan Lelang

Penetapan pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang dengan membacakan hasil dari pelaksanaan lelang. Penetapan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh Pejabat Lelang dihadapan dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi. Dalam pelaksanakaan lelang ada 3 hasil penetapan lelang, yaitu:

1) Lelang Batal

Sebelum lelang dilaksankan, lelang dapat dibatalkan dengan ketentuan:

i. Permintaan penjual
ii. Pembatalan lelang atas permintaan penjual diajuikan secara ertulis kepada pejabat lelang, atas pembatalan penjual dikenakan bea pembatalan lelang.
iii. Penetepan/putusan Lembaga peradilan, pembatalan lelang berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
iv. Hal-hal lain yang diatur PMK 213/PMK.06/2020, Pembatalan dapat dilakukan oleh pejabat lelang misalnya dalam hal SKPT tidak terbit, pengumuman lelang tidak sesuai, penjual tidak menguasai objek .dan hal lain yang diatur PMK 213/PMK.06/2020

Selanjutnya untuk pembatalan lelang setelah lelang dimulai:

i. Keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;
ii. Gangguan Teknis yang tidak dapat ditanggulangi sampai berakhirnya jam kerja; atau
iii. Uang jaminan milik Pemenang Lelang terdebet dari rekening Bendahara dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening Bendahara pada hari lelang meskipun telah diberitahukan.

Apabila lelang dinyatakan batal oleh pejabat lelang maka, lelang dianggap tidak pernah ada sehingganya tidak dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang. Namun untuk kepentingan pelaporan dan arsip Pejabat Lelang membuat Surat Pernyataan Pembatalan Lelang, selanjutnya disampaikan kepada Pemohon/Penjual, Peserta Lelang (dalam hal ada Peserta Lelang). Kendatipun tidak ada risalah, Pernyataan Batal ini juga wajib di jilid bersamaan dengan dokumen kelengkapan pengajuan lelang dan ditatausahakan selaknya minuta risalah lelang.

2) Lelang Tidak Ada Penawaran (TAP)

Lelang Tidak Ada Penawaran adalah Lelang yang tidak ada penunjukan Pembeli karena tidak ada penyetoran/ penyerahan Uang Jaminan Penawaran Lelang, tidak ada penawaran, atau tidak ada penawaran yang memenuhi persyaratan. Dalam hal lelang TAP, maka lelang dinyatakan terlaksana dan Pejabat Lelang tetap berkewajiban untuk membuat risalah lelang, risalah lelang dimaksud juga harus ditandatangani oleh penjual. Lelang TAP dipersamakan seperti perjanjian yang tidak melahirkan perikatan. Terhadap lelang TAP, pemohon dapat mengajukan lelang ulang (60 hari dihitung dari pengumuman lelang).

3) Lelang Laku

Lelang laku ditandai dalam hal terdapat penawaran lelang tertinggi oleh peseta lelang. Peserta Lelang yang menawar dengan nilai paling tinggi dan telah memenuhi persyaratan sebagai Peserta Lelang, ditetapkan/disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.Jika terdapat lebih dari satu Peserta Lelang yang mengajukan penawaran

[8]Pasal 44 PMK nomor 213/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

tertinggi secara dengan nilai yang sama dan/atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit, maka penawaran yang diterima lebih dahulu yang disahkan sebagai Pembeli.

3. Pasca Lelang (setelah pelaksanaan lelang)

Pasca pelaksanaan lelang Pejabat Lelang, Pembeli, dan Penjual mempunyai kewajiban masing-masing. Setelah lelang dilaksanakan, untuk lelang TAP dan lelang laku Pejabat Lelang berkewajiban membuat risalah lelang. Selanjutnya jika lelang laku peserta lelang yang ditetapkan sebagai pembeli lelang wajib melakukan pelunasan paling lama 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan mana dilakukan sekaligus termasuk bea lelang pembeli yang besarannya tergantung pada objek lelang.

Untuk lelang eksekusi hak tanggunan, pembeli wajib melakukan pembayaran Bea Perolehan hak Atas Tanah yang dibayar terpisah atau dibayar lansung ke Dinas Pendapatan Daerah setermpat. Setelah segala sesuatu yang wajib dilunasi oleh pembeli dinyatakan lunas, maka barulah kemudian pembeli dapat memperoleh hak-hak nya termasuk namun tidak terbatas pada perolehan objek lelang. Selanjutnya Penjual berkewajiban menyerahkan objek dan/atau dokumen kepemilikan terkait objek lelang jika pembeli sudah melunasi kewajibannya. Untuk lelang eksekusi Hak tanggungan pembeli wajib melakukan roya terhadap objek lelang kepada Badan Pertanahan setempat.

Selain menimbulkan kewajiban kepada para pihak, pelaksanaan lelang menimbulkan kewajiban-kewajiban lain kepada KPKNL Padang yang secara rinci dapat diauraikan sebagai berikut:

a) Kewajiban untuk menyerahkan Kuitansi Pelunasan Lelang kepada Pembeli Lelang
b) Kewajiban menyetorkan hasil penjualan lelang
c) Kewajiban Menyerahkan kutipan risalah lelang kepada pembeli.

Jadi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang menerapkan sistem *E-Auction* atau Lelang Elektronik. *E-Auction*. Sistem yang diakomodir oleh oleh Peraturan menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentalng Petunjuk Pelalksalnalaln Lelalng. Sistem lelang hak tanggungan melalui *E-Auction* merupakan wujud dari digitalisai proses bisnis lelang. Dengan adanya *E-Auction* akan memberikan kemudahan bagi pemohon serta pembeli lelang dalam hal administrasi serta pelaksaan lelang. Lelang *E-Auction* memiliki karakteristik dibandingkan lelang konvensional. Lelang *E-Auction* menghilangkan batasan geografis artinya peserta bisa dari mana saja dapat mengikuti proses pelelangan ini, peserta lelang tidak harus mengikuti proses lelang secara langsung dengan tatap muka, lelang lebih fleksibel, biaya operasional lebih rendah, dan tentunya menarik banyak peminat lelang karena cakupannya lebih luas. Perkembangan teknologi internet yang menjadikan Perkembangan teknologi internet yang menjadikan sistem perdagangan kian berkembang dengan baik dan mudah.

Mitigasi risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.

Risiko merupakan suatu kendala yang menghambat pencapaian suatu tujuan, dengan kata lain risiko adalah kemungkinan berpotensi menimbulkan dapak negatif kepada sasaran yang akan di capai.[9] Untuk menekan potensi negatif yang muncul adalah dengan mengelola risiko tersebut. Salah satu cara untuk mengurangi risiko adalah dengan melakukan mitigasi risiko. KPKNL Padang merupakan kantor vertikal dari Eselon satu Kementerian Keuangan yaitu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang. KPKNL Padang mempunyai tugas dan fungsi dalam pengelolaan aset, pengelolaan piutang negara dan pelaksanaan lelang. Dalam menjalankan fungsinya, ada risiko yang muncul. risiko ini mayoritas muncul dari pelaksaan lelang terutama lelang eksekusi hak tanggungan. Risiko yang muncul dapat menghambat

[9]Ikatan Bankir Indonesia, 2015, *Manajemen risiko 1*, PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm.6.

pencapaian organisasi. Untuk di itu risiko harus dikelola karena itu harus dilakukan mitigasi risiko. Mitigasi risiko merupakan bagian dari menejemen risiko, dengan adanya mitigasi maka organisasi dapat mengurangi risiko dan dampaknya, membagi risiko, menghindari risiko. KPKNL Padang (Eselon III) sebagai unit vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (Eselon I) dibawah Kementerian Keuangan dalam menjalankan tugas dan fungsinya menerapkan manajemen risiko berdasarkan Berdasarkan KMK 105/KMK.01/2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Manajemen Risiko Pengelolaan Keuangan Negara dan 222/PMK.01/2021 Tentang Manajemen Pengelolaan Keuangan Negara.

Berdasarkan Pasal 1 angka (6) PMK Nomor 222/PMK.01/2021 Tentang Manajemen Pengelolaan Keuangan Negara, menyebutkan Unit Pemilik Risiko (yang selanjutnya disebut UPR) adalah unit pemilik peta strategi atau unit kerja yang bertanggung jawab melaksanakan proses Manajemen Risiko atas Sasaran sesuai tugas dan fungsi unit. Untuk dapat melihat posisi KPKNL Padang (Eselon III dibawah Kementerian Keuangan) sebagai UPR, dapat dilihat pada Pasal 8 angka (1) PMK Nomor 222/PMK.01/2021 Tentang Manajemen Pengelolaan Keuangan Negara, UPR yang dimaksud terdiri atas:

a. UPR-*One*, yaitu UPR pada tingkat unit Eselon I atau unit organisasi non eselon yang bertanggung jawab secara langsung kepada Menteri Keuangan
b. UPR-*Two*, yaitu UPR pada tingkat Unit Eselon II, Unit Organisasi Non Eselon yang bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan melalui Pimpinan Unit Eselon I dan Unit 1 (satu) tingkat di bawah Unit Organisasi Non Eselon yang bertanggung jawab secara langsung kepada Menteri Keuangan.
c. UPR-*Three*, yaitu UPR pada tingkat : Unit instansi vertikal Eselon III dan Unit Pelaksana Teknis Eselon III.

Selanjutnya struktur UPR- *Three* Pada Pasal 8 angka (10) Tentang Manajemen Pengelolaan Keuangan Negara dan halaman 6 terkait struktur UPR pada KMK Nomor 105/KMK.01/2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Manajemen Risiko Pengelolaan Keuangan Negara, struktur UPR-*Three* terbagi menjadi dua:

Sub Manajer Risiko merupakan pimpinan Eselon III (Kepala Kantor KPKNL Padang) Administrator Risiko UPR-*Three* merupakan pejabat 1 (satu) tingkat di bawah Sub Manajer Risiko, yaitu Kepala Seksi Kepatuhan Internal di setiap Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Jadi UPR pada KPKNL Padang adalah Seksi Kepatuhan Internal (Selanjutnya disebut Seksi KI.

Dalam menjalankan tugasnya, Seksi KI dalam mengelola risiko mengacu pada KMK 105/KMK.01/2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Manajemen Risiko Pengelolaan Keuangan Negara yang memuat mekanisme manajemen risiko dan 222/PMK.01/2021 Tentang Manajemen Pengelolaan Keuangan Negara yang memuat struktur, tugas dan fungsi UPR.

Berdasarkan laporan data manajemen risiko KPKNL Padang tahun 2020 s.d pertengahan tahun 2023 diperoleh risiko yang muncul dalam penyelenggaraan lelang ekskusi hak tanggungan terhadap KPKNL Padang, sebagai berikut:

1. Risiko Reputasi

Risiko reputasi berhubungan dengan persepsi negatif atau menurunnya tingkat kepercayaan pemangku kepentingan eksternal terhadap organisasi. Kejadian risiko reputasi di KPKNL Padang adalah keluhan berupa pengaduan dan protes yang dilayangkan kepada KPKNL Pada oleh pembeli lelang ketika pembeli lelang kesulitan dalam menguasai objek. Penyebab risiko ini adalah gugatan yang ditujukan pada KPKNL Padang dan pembeli lelang serta penguasaan objek oleh pemilik objek atau pihak ketiga. Level risiko ini berada dilevel rendah karena frekuensi pelaporan dari pembeli yang masuk pada Seksi Hukum Informasi sekitar satu atau dua pelaporan setiap tahunnya. Dampak dengan adanya kendala ini, adanya penurunan kepercayaan pembeli lelang terhadap KPKNL Padang.

2. Risiko Legal

Risiko legal berkaitan dengan gugatan atau tuntutan hukum dan upaya hukum lainnya kepada organisasi atau jabatan. Risiko legal merupakan risiko yang paling sering terjadi dalam pelaksanaan lelang ekskusi hak tanggungan, hal ini terlihat dari data gugatan yang masuk pada KPKNL Padang terkait lelang eskeusi hak tanggungan:

	Jumlah gugatan			
	2020	2021	2022	2023 (S.d Juni 2023)
Gugatan Lelang Eksekusi HT	16	11	27	16
Gugatan Aset	-	2	1	-
Gugatan Piutang Negara	-	1	-	-
Total Gugatan	16	14	28	13

Tabel 6: Jumlah Gugatan Perdata terkait pelaksaan lelang eksekusi di KPKNL Padang (Sumber data: laporan monitoring penangan perkara KPKNL Padang tahun 2020 s.d juni 2023).

Berdasarkan data diatas, gugatan yang paling banyak masuk ke KPKNL Padang adalah gugatan terkait eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan keterangan seksi hukum informasi, gugatan yang masuk dapat menimbulkan risiko:

a. penundaan bahkan pembatalan lelang (kasus pada perkara 138/Pdt.Bth/2022/PN. Padang). Pada perkara ini hakim memutus untuk penundaan pelaksaan lelang.
b. Selanjutnya gugatan akan yang berisiko adalah gugatan terhadap lelang laku dengan unsur petitum ganti kerugian. Jika terhadap lelang tersebut ada pembatalan akibat putusan hakim maka biaya administrasi lelang yang sudah masuk ke khas negara berpotensi dikembalikan selain itu potensi dalam pembayaran ganti rugi dalam perkara tersebut.
c. Gugatan juga merupakan penyebab lelang tidak ada penawaran (TAP). Hal ini karena objek lelang yang bermasalah menyebabkan masyarakat tidak mau untuk menawar dan membeli barang lelang eksekusi hak tanggungan

3. Risiko Operasional

Risiko operasional berhubungan dengan tidak berfungsinya proses bisnis organisasi, sistem informasi, atau keselamatan kerja individu. Bentuk risiko operasional adalah banyaknya permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang masuk menyebabkan menyebabkan terjadi kesalahan dalam penelitian berkas. Akibatnya akan muncul gugatan baik dari debitur maupun pihak ketiga. Pejabat lelang dalam meneliti berkas bisa melakukan kesalahan sehingga penetapan lelang keluar namun terhadap objek ada gugatan dengan indikasi ada putusan masalah pidana misalnya: terkait pemalsuan dokumen. Jika hal ini tidak terdeteksi awal maka pejabat lelang bisa berisiko melanggar prosedur pelaksanaan lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum.

Selain risiko tehadap KPKNL, penyelenggaraan eksekusi hak tanggungan juga berisiko bagi pembeli lelang. Dari data keluhan dan pelaporan pembeli lelang yang masuk pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Padang (dimana objek lelang tersebut terdapat gugatan), dampak negative yang dirasakan pembeli:

1. Kesulitan balik nama di kantor pertanahan karena adanya gugatan.
2. kesulitan dalam penguasaan objek lelang. Risiko ini muncul dari pelaksaan. lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT.

Terhadap risiko yang telah dijabarkan diatas, Seksi KI KPKNL Padang melakukan identifikasi, analisa risiko dan selanjutnya melakukan mitigasi risiko untuk mengurangi risiko dan dampaknya, membagi risiko dan menghindari risiko. Adapun mitigasi risiko yang sebaiknya dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Melakukan koordinasi dengan Seksi Hukum dan Informasi terkait pelaksanaan lelang yang berpotensi adanya masalah hukum untuk meminimalisir adanya permasalahan hukum akibat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Melakukan koordinasi dengan perbankam agar fokus pada skala prioritas pelaksanaan lelang laku dan lelang bebas masalah (free and clear). Dalam hal ini pejabat lelang melakukan seleksi terhadap permohonan lelang yang masuk
3. Melakukan edukasi dan komunikasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak ke stake holder perbankan dan pembeli lelang. Contoh edukasi yang dilakukan adalah memberikan pengarahan dan informasi pasca lelang seperi secepatnya dilakukan balik nama dan edukasi terkait langkah yang akan dilakukan pembeli jika pembeli mengalami kesulitan dalam pengusaan objek karena ada gugatan. KPKNL Padang melalui seksi hukum informasi akan memberikan edukasi mengenai prosedur pengosongan objek sesuai ketentuan.
4. Melakukan koordinasi lebih intensif dengan kantor pertanahan terkait kemudahan pengurusan administrasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

KESIMPULAN

Dari uraian kajian tentang **Mitigasi Risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) Padang**, maka penulis dapat menguraikan kesimpulan berdasarkan batas rumusan masalah yang penulis bahas ini sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan ada dua, pertama melalui fiat pengadilan, kedua lelang eksekusi Pasal 6 UUHT (parate eksekusi). Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang menerapkam sistem *E-Auction* atau Lelang Elektronik. *E-Auction*. Sistem yang diakomodir oleh oleh Peraturan menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentalng Petunjuk Pelalksalnalaln Lelalng. Sistem lelang hak tanggungan melalui *E-Auction* merupakan wujud dari digitalisai proses bisnis lelang. Dengan adanya *E-Auction* akan memberikan kemudahan bagi pemohon serta pembeli lelang dalam hal administrasi serta pelaksaan lelang.
2. Penyelenggaraan lelang eksekusi hak tanggung yang dilakukan oleh KPKNL Padang mempunyai risiko reputasi, resiko legal dan risiko operasional. Untuk itu dilakukan mitigasi risiko. Adapun mitigasi risiko yang sebaiknya dilakukan adalah: 1) Melakukan koordinasi dengan Seksi Hukum dan Informasi terkait pelaksanaan lelang yang berpotensi adanya masalah hukum untuk meminimalisir adanya permasalahan hukum akibat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. 2) Melakukan koordinasi dengan perbankam agar fokus pada skala prioritas lelang bebas masalah (*free and clear*). 3) Melakukan edukasi dan komunikasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak ke stake holder perbankan dan pembeli lelang. 4) Melakukan koordinasi lebih intensif dengan kantor pertanahan untuk kemudakan administrasi penyelenggaraan lelang.

REFERENSI

Abdullah Sulaiman, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum, UIN Jakarta bersama Yayasan Pendidikan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia*, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Almraln Saludi, 2019, *Eksekusi Jalminaln Dallalm Penyelesalialn sengketal Ekonomi Syalrialh*, Prenaldalmedial Group.

Suharsimi Arikunto, 2006, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Bumi Aksara.

Herowalti Poesoko, 2012, *Dinalmikal Hukum Palralte Executie Obyek Halk Talnggungaln*, Alswaljal Pressindo, Yogyalkalrtal.

Isharyanto, 2016, *Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*, Jakarta: WR.J. Saltrio, 2004, *Hukum Jalminaln, Halk Jalminaln Kebendalaln, Halk Talnggungaln Buku I*, PT Citral Aldityal Balkti. Balndung

Malrwaln Mals, 2004, *Pengalntalr Ilmu Hukum*, Ghallial Indonesia, Jalkalrtal..

Muchdalrsyalh Sinungaln, 1984, *Dalsalr-dalsalr daln Teknik Malnalgemen Kredit*, PT Binal Alksalral, Jalkalrtal.

Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: UPT. Mataram University Press.

Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Saltjipto Ralhalrjo, 2009, *Penegalkaln Hukum Sebalgali Tinjalualn Sosiologis*, Gental Publishing, Yogyalkalrtal

Sallim H.S, 2005,*Perkembalngaln Hukum Jalminaln di Indonesial*, Raljal Gralfindo Persaldalhlm, Jalkalrtal..

_____, 2006, *Perkembalngaln Hukum Kontralk di Lualr KUHPerdaltal*, PT Raljal Gralfindo Persaldal, Jalkalrtal

Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta.

Suhalrnoko, 2004, *Hukum Perjalnjialn (Teori daln Alnallisis Kalsus)*, Jalkalrtal: Kencalnal Prenaldal Medial Grup.

Sutan Remy Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung; Alumni.

Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Penkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung

Suyaltno Alnton, 2016, *Kepalstialn Hukum Dallalm Penyelesalialn Kredit Malcet Melallui Eksekusi Jalminaln Halk Talnggungaln Talnpal Proses Gugaltaln Pengaldilanln*, PT Faljalr Interpraltalmal Malndiri, Jalkalrtal.

Kitalb Undalng-Undalng Hukum Perdaltal.

Undalng-Undalng Lelalng (Vendu Reglement, Ordonalntie 28 Februalri 1908 Stalaltsblald 1908: 189 sebalgalimalnal telalh beberalpal kalli diubalh teralkhir dengaln Stalaltsblald 1941:3).

Undalng-Undalng Nomor 4 talhun 1996 tentalng Halk Talnggungaln altals Talnalh Besertal Bendal-Bendal yalng Berkalitaln dengaln Talnalh;

Undalng-Undalng Republik Indonesial No. 10 talhun 1998 tentalng Perubalhaln altals Undalng-undalng No. 7 talhun 1992 tentalng Perbalnkaln. Instruksi Lelalng (Vendu Instructie, Stalaltsblald 1908: 190 sebalgalimalnal telalh beberalpal kalli diubalh teralkhir dengaln Stalaltsblald 1930:85).

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 105/KMK.01/2022 tentang Manajemen Risiko Di Lingkungan Kementerian Keuangan

Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Peralturaln Menteri Keualngaln Nomor 213/PMK.06/2020 tentalng Petunjuk Pelalksalnalaln Lelalng.

Peralturaln Menteri Keualngaln Nomor 222/PMK.01/2021 Tentang Manajemen Pengelolaan Keuangan Negara

Peralturaln Direktur Jenderall Kekalyalaln Negalral (Perdirjen KN) Nomor 02/KN/20202 tentalng Pedomaln Aldministralsi Lelalng Paldal Kalntor Pelalyalnaln Kekalyalaln Negalral daln Lelalng.

Begiyama Fahmi Zaki, *Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*, Jurnal Fiat justisia Universitas Lampung, Volume 10, 2016.

Hirsanuddin, "*Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan",* Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 9, 2021.

Muhalimin, *Metode Penelitialn Hukum, Maltalralm: UPT. Maltalralm University Press.*

Moh.Alnwalr, *Perlindungaln Hukum Terhaldalp Kreditur Dallalm Perjalnjialn Kredit Dengaln Jalminaln Halk Talnggungaln Menurut Undalng-Undalng No. 4 Talhun 1996*, Jurnall Jendelal Hukum Falkultals Hukum Unijal. Volume I Nomor 1 Alpril 2014.

Senji Sudarmha, *Perlindungan Hukum Terhapa Pemenamg Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Padan*g, Universitas Andalas, 2014.

http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan_Hukum.pdf

http;//kbbi.web.id/palsti