ABSTRAK

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah guna memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit bermasalah. Permasalahan dapat timbul ketika debitur meninggal dunia dan objek jaminan yang dijaminkan merupakan milik pihak ketiga. Dalam hal debitur meninggal dunia, kreditur melakukan eksekusi objek jaminan pihak ketiga yang berupa tanah akan dilakukan eksekusi melalui lelang. Di samping itu, dalam hukum perdata, utang debitur yang meninggal seharusnya beralih kepada ahli warisnya, sebagaimana diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui dan menganalisis aturan hukum mengenai lelang eksekusi hak tanggungan dan intervensi pihak ketiga dalam menyelesaikan utang yang belum terbayar. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data penelitian yang diperoleh melalui wawancara yang dilakukan oleh narasumber juga melalui studi kepustakaan. Aturan mengenai lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak akan melaksanakan lelang secara ilegal karena sudah dipastikan data yang masuk telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang. Selanjutnya, utang yang ditinggalkan oleh debitur seharusnya pembayarannya dilanjutkan oleh ahli waris yang sudah menerima warisan tersebut karena sudah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila kreditur langsung melakukan permohonan lelang, maka pihak ketiga selaku pemilik jaminan dapat melakukan negosiasi kepada kreditur dan ahli waris. Namun, ketika sudah ada perjanjian antara debitur dan pihak ketiga terkait objek jaminan tanah milik pihak ketiga harus dilindungi, maka pihak ketiga dapat melakukan gugatan kepada ahli waris atas wanprestasi.

Kata Kunci: Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Ahli Waris, Pihak Ketiga.