

Lelang Hak Tanggungan atas Jaminan Orang Lain dalam Kondisi Debitur Wafat

Hanifah Ashari Pasa^{1*}, Zil Aidi²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia.

²University of Malaya Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia

*hanifah.ashari16@gmail.com

ABSTRACT

The use of third-party-owned land as collateral in credit agreements raises legal issues when the debtor dies before repaying the debt. As an accessory agreement, a Mortgage Right remains attached to the collateral as long as the secured debt remains unpaid. This study aims to analyze the legal regulation of executing Mortgage Rights over third-party collateral after the debtor's death and examine third-party liability as collateral providers. This study employs a normative legal method using statutory, conceptual, and analytical approaches. The results show that the debtor's death does not extinguish the debt or Mortgage Right, allowing creditors to execute the collateral through public auction. Third-party liability is limited to the collateralized property and does not extend to personal assets.

Keywords: *Mortgage Right; Execution Auction; Third-Party Guarantor; Debtor's Death; Legal Protection.*

ABSTRAK

Penggunaan tanah milik pihak ketiga sebagai jaminan dalam perjanjian kredit menimbulkan persoalan hukum ketika debitur meninggal dunia sebelum melunasi utangnya. Sebagai perjanjian aksesoris, Hak Tanggungan tetap melekat pada objek jaminan sepanjang utang yang dijamin belum lunas. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan hukum pelaksanaan Hak Tanggungan atas jaminan milik pihak ketiga setelah debitur meninggal dunia serta tanggung jawab pihak ketiga sebagai pemberi jaminan. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meninggalnya debitur tidak menghapus utang maupun Hak Tanggungan, sehingga kreditur tetap dapat mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum. Tanggung jawab pihak ketiga terbatas pada objek jaminan dan tidak meliputi harta kekayaan pribadinya.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan; Lelang Eksekusi; Pihak Ketiga; Kematian Debitur; Perlindungan Hukum.*

A. PENDAHULUAN

Kredit merupakan produk utama perbankan yang memiliki kontribusi besar terhadap aktivitas perekonomian nasional. Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Melalui kredit, bank memperoleh keuntungan berupa bunga, sedangkan debitur memperoleh akses pendanaan untuk memenuhi kebutuhan usaha maupun kebutuhan konsumtifnya. Namun demikian, setiap pemberian kredit pada

dasarnya mengandung risiko, khususnya risiko kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan (HS, 2022).

Risiko kredit merupakan salah satu risiko utama yang dihadapi oleh lembaga perbankan. Dalam praktik, tidak semua debitur mampu memenuhi kewajiban pembayaran utangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Kondisi tersebut dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal debitur seperti menurunnya kemampuan finansial, kegagalan usaha, maupun faktor eksternal seperti perubahan kondisi ekonomi, bencana alam, atau keadaan memaksa lainnya. Apabila risiko tersebut tidak diantisipasi dengan baik, maka dapat menimbulkan kredit bermasalah yang berpotensi mengganggu kesehatan bank dan stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan.

Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam setiap pemberian kredit. Prinsip tersebut diwujudkan antara lain melalui analisis 5C, yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economy*. *Character* berkaitan dengan itikad dan reputasi calon debitur, *capacity* berkaitan dengan kemampuan memenuhi kewajiban pembayaran, *capital* berkaitan dengan kondisi permodalan, *collateral* berkaitan dengan kecukupan serta keabsahan jaminan, sedangkan *condition of economy* berkaitan dengan kondisi ekonomi yang dapat memengaruhi kemampuan debitur memenuhi kewajibannya. Dalam penggunaan aset pihak ketiga sebagai jaminan, aspek *collateral* menjadi penting karena bank harus memastikan status kepemilikan objek, kewenangan pihak ketiga untuk membebankan objek, serta keabsahan pembebanan Hak Tanggungan. Penggunaan aset pihak ketiga tidak dengan sendirinya bertentangan dengan prinsip kehati-hatian sepanjang bank melakukan pemeriksaan dan dokumentasi secara memadai.

Salah satu bentuk jaminan yang ada di Indonesia dalam praktik perbankan adalah hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hak tanggungan memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari bentuk jaminan lainnya. Pertama, hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*, yaitu keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Apabila perjanjian pokok berakhir karena utang telah dilunasi, maka hak tanggungan juga hapus dengan sendirinya. Kedua, hak tanggungan mempunyai sifat *droit de preference* yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya dalam hal pelunasan piutang. Ketiga, hak tanggungan memiliki sifat *droit de suite* yang menyebabkan hak tersebut tetap mengikuti objek jaminannya di tangan siapa pun objek tersebut berada. Karakteristik tersebut menjadikan hak

tanggungan sebagai lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum yang tinggi bagi kreditur (Lavenia, 2019).

Selain memberikan kedudukan preferen kepada kreditur, hak tanggungan juga dilengkapi dengan kekuatan eksekutorial. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memberikan kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tanpa harus mengajukan gugatan terlebih dahulu ke pengadilan. Kemudahan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan efektivitas dalam penyelesaian kredit bermasalah (Hidayah & Badriyah, 2022).

Penggunaan aset milik pihak ketiga sebagai jaminan kredit pada dasarnya dimungkinkan dalam hukum perbankan Indonesia sepanjang memenuhi persyaratan hukum mengenai pemberian kredit dan pembebanan jaminan. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang mewajibkan bank memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam mengenai itikad serta kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya. Ketentuan tersebut merupakan salah satu bentuk penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Selanjutnya, penggunaan aset milik pihak ketiga sebagai jaminan juga dimungkinkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Dengan demikian, pihak yang memberikan Hak Tanggungan dapat merupakan pihak selain debitur sepanjang pihak tersebut memiliki kewenangan atas objek jaminan. Dalam konteks ini, bank tetap wajib memastikan keabsahan kepemilikan dan kewenangan pihak ketiga serta terpenuhinya persyaratan pembebanan Hak Tanggungan (Sakti & Silviana, 2024).

Permasalahan menjadi lebih kompleks ketika debitur meninggal dunia sebelum kewajibannya kepada kreditur dilunasi. Meninggalnya debitur tidak dengan sendirinya menghapus kewajiban utang yang masih ada. Pada kondisi tersebut, kreditur tetap memiliki kepentingan untuk memperoleh pelunasan, sedangkan apabila utang tidak diselesaikan, objek yang telah dibebani Hak Tanggungan dapat menjadi objek eksekusi. Persoalan semakin kompleks apabila objek jaminan tersebut merupakan milik pihak ketiga, karena terdapat kepentingan antara kreditur untuk memperoleh pelunasan, ahli waris dalam penyelesaian kewajiban pewaris, dan pihak ketiga yang mempertahankan hak kepemilikannya atas objek jaminan. Permasalahan tersebut dapat dilihat dalam kasus yang terjadi di Desa Ngemplak Kidul, Kabupaten Pati. Berdasarkan pemberitaan Radar Kudus Jawa Pos tanggal

10 September 2024, terdapat permohonan dari pihak ketiga selaku pemilik objek jaminan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang untuk menunda atau membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Permohonan tersebut berkaitan dengan objek tanah dan bangunan milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan atas utang debitur yang kemudian meninggal dunia. Pihak ketiga berpendapat bahwa dirinya bukan pihak yang mempunyai kewajiban utang kepada kreditur dan bahwa penyelesaian utang seharusnya dilakukan oleh ahli waris debitur. Kasus tersebut menunjukkan adanya persoalan mengenai kedudukan pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan serta keberlanjutan hak kreditur untuk melakukan eksekusi setelah debitur meninggal dunia (Albab, 2024).

Pelaksanaan hak eksekusi tersebut pada umumnya dilakukan melalui mekanisme lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lelang dipilih karena dianggap sebagai instrumen yang mampu memberikan kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, dan perlindungan terhadap kepentingan para pihak. Melalui mekanisme lelang, objek jaminan dijual kepada masyarakat secara terbuka sehingga diperoleh harga yang objektif dan kompetitif. Hasil penjualan kemudian digunakan untuk melunasi piutang kreditur, sedangkan kelebihan hasil penjualan, apabila ada, dikembalikan kepada pihak yang berhak menerimanya (Suharto, 2019).

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Teori ini menekankan bahwa hukum harus mampu memberikan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum baik secara preventif maupun represif (Setiawan & Babussalam, 2026). Dalam konteks penelitian ini, perlindungan hukum tidak hanya ditujukan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, tetapi juga kepada pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan serta ahli waris debitur yang terdampak oleh pelaksanaan eksekusi. Analisis terhadap keseimbangan perlindungan hukum menjadi penting untuk menghindari terjadinya ketidakadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Penelitian mengenai eksekusi hak tanggungan pada dasarnya telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Amelia Citra Lavenia yang berjudul “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta”, meneliti pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan dengan perantaraan balai lelang swasta dan menyimpulkan bahwa keberadaan balai lelang swasta dapat meningkatkan efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi (Lavenia, 2019). Penelitian tersebut berfokus pada mekanisme dan prosedur pelaksanaan lelang tanpa membahas secara khusus mengenai kedudukan pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan. Penelitian lain dilakukan oleh Hikmah Nurul Hidayah yang berjudul “Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain”, mengkaji prosedur eksekusi objek lelang hak tanggungan ketika

objek masih dikuasai oleh pihak lain. Penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada perlindungan hukum bagi pemenang lelang dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi setelah proses lelang selesai dilaksanakan (Hidayah & Badriyah, 2022).

Berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya, dapat diketahui bahwa kajian mengenai hak tanggungan, lelang eksekusi, dan perlindungan pihak ketiga telah memperoleh perhatian dari para peneliti. Akan tetapi, belum terdapat penelitian yang secara khusus mengkaji pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan milik pihak ketiga dalam kondisi debitur telah meninggal dunia. Sebagian besar penelitian terdahulu hanya membahas aspek eksekusi hak tanggungan, perlindungan hukum pihak ketiga, atau tanggung jawab ahli waris secara terpisah. Padahal, dalam praktik ketiga aspek tersebut saling berkaitan dan menimbulkan persoalan hukum yang kompleks.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat kekosongan kajian (*research gap*) mengenai hubungan hukum antara kreditur pemegang hak tanggungan, pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan, dan ahli waris debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi setelah debitur meninggal dunia. Kekosongan kajian tersebut menjadi dasar penting bagi dilakukannya penelitian ini. Adapun kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada upaya mengintegrasikan aspek hukum jaminan, hukum waris, dan hukum lelang dalam satu kerangka analisis yang komprehensif. Penelitian ini tidak hanya membahas keabsahan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, tetapi juga mengkaji batas tanggung jawab pihak ketiga serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan setelah meninggalnya debitur.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini difokuskan pada dua rumusan masalah: (1) bagaimana pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan milik pihak ketiga setelah meninggalnya debitur?; dan (2) bagaimana tanggung jawab hukum pihak ketiga sebagai pemberi jaminan terhadap pelunasan utang debitur setelah debitur meninggal dunia? Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan milik pihak ketiga setelah meninggalnya debitur serta untuk menganalisis tanggung jawab hukum pihak ketiga sebagai pemberi jaminan dalam pelunasan utang debitur yang telah meninggal dunia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan spesifikasi deskriptif-analitis yang bertujuan mengkaji pengaturan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan milik pihak ketiga setelah meninggalnya debitur serta tanggung jawab hukum pihak ketiga sebagai pemberi jaminan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah ketentuan hukum yang berkaitan dengan hak tanggungan,

kewarisan, dan lelang, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menganalisis konsep hak kebendaan, tanggung jawab hukum, dan perlindungan hukum. Selain itu, digunakan pula pendekatan kasus (*case approach*) guna mengkaji penerapan norma hukum dalam praktik pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Data yang digunakan berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode preskriptif untuk memperoleh argumentasi hukum yang memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan Milik Pihak Ketiga setelah Meninggalnya Debitur

Dalam kasus di Ngemplak Kidul, Pati, terdapat rencana lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik pihak ketiga yang digunakan sebagai jaminan oleh debitur yang telah meninggal dunia. Pihak ketiga selaku pemilik objek mengajukan permohonan penundaan atau pembatalan lelang kepada KPKNL Semarang dengan alasan bahwa pihak ketiga bukan pihak yang mempunyai kewajiban utang-piutang kepada kreditur dan bahwa pelunasan seharusnya dilakukan oleh ahli waris debitur. Pada sisi lain, pihak bank menyatakan bahwa penetapan lelang oleh KPKNL Semarang telah sesuai dengan ketentuan. Fakta tersebut menunjukkan adanya persoalan hukum yang tidak dapat diselesaikan hanya dengan melihat siapa yang meninggal dunia, tetapi harus dianalisis berdasarkan hubungan hukum yang berbeda antara perjanjian kredit dan Hak Tanggungan (Albab, 2024).

Secara hukum, debitur dan pihak ketiga mempunyai kedudukan yang berbeda. Debitur adalah pihak yang menerima fasilitas kredit dan memikul kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian kredit. Pihak ketiga tidak menjadi debitur hanya karena memberikan tanah miliknya sebagai objek Hak Tanggungan. Namun, ketika Hak Tanggungan telah dibebankan secara sah, objek tersebut mempunyai ikatan kebendaan untuk menjamin pelunasan utang. Dengan demikian, alasan pihak ketiga bahwa dirinya tidak mempunyai hubungan utang-piutang langsung dengan kreditur benar

dalam konteks kewajiban pribadi, tetapi tidak dengan sendirinya menghapus ikatan kebendaan atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan.

Sifat *accessoir* Hak Tanggungan juga menentukan akibat hukum setelah debitur meninggal dunia. Hak Tanggungan mengikuti perjanjian pokok yang melahirkan utang. Kematian debitur tidak otomatis menghapus perjanjian kredit apabila masih terdapat kewajiban yang belum diselesaikan. Karena utang yang belum lunas masih ada, Hak Tanggungan sebagai perjanjian jaminan juga tetap melekat pada objeknya sepanjang belum terdapat sebab hapusnya Hak Tanggungan. Selanjutnya, Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Ketentuan tersebut perlu dibaca bersama Pasal 20 UUHT mengenai pelaksanaan eksekusi dan peraturan lelang yang berlaku. Dalam kasus ini, isu hukumnya bukan semata-mata apakah kreditur mempunyai hak eksekusi, melainkan apakah seluruh syarat dan prosedur pelaksanaan lelang telah dipenuhi serta apakah pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek milik pihak ketiga dilakukan secara sah.

Penggunaan objek milik pihak ketiga juga harus ditempatkan dalam prinsip kehati-hatian perbankan. Analisis 5C tidak berhenti pada kemampuan debitur membayar, tetapi juga mencakup aspek *collateral*. Dalam kasus jaminan pihak ketiga, bank harus memastikan bahwa pihak ketiga merupakan pemilik yang sah, mempunyai kewenangan untuk membebankan Hak Tanggungan, dan memberikan persetujuan atas pembebanan tersebut. Pemeriksaan tersebut penting karena risiko kredit kemudian dapat berdampak langsung pada hak kepemilikan pihak ketiga. Apabila sejak awal bank telah melakukan pemeriksaan dan pembebanan Hak Tanggungan sesuai ketentuan, penggunaan aset pihak ketiga sebagai *collateral* pada dasarnya merupakan bentuk mitigasi risiko kredit dan bukan penyimpangan dari prinsip kehati-hatian.

Permohonan pihak ketiga untuk menunda atau membatalkan lelang tidak otomatis menghapus hak kreditur. Keberatan tersebut harus dinilai berdasarkan dasar hukum pembebanan Hak Tanggungan, kondisi wanprestasi debitur, dan kepatuhan terhadap prosedur lelang. Pada saat yang sama, kedudukan pihak ketiga tidak boleh disamakan dengan debitur pribadi. Perlindungan pihak ketiga terletak pada hak untuk mempertahankan kepemilikan dan mengajukan keberatan atau upaya hukum apabila pelaksanaan eksekusi tidak sesuai dengan ketentuan.

Selain menanggung risiko terhadap objek jaminan yang dibebankan, pihak ketiga juga memiliki hak untuk melakukan pelunasan utang debitur guna mencegah pelaksanaan eksekusi terhadap objek yang dijaminkannya. Hak tersebut merupakan konsekuensi logis dari kedudukan pihak ketiga sebagai pemilik objek yang berpotensi kehilangan hak kepemilikannya apabila utang tidak diselesaikan. Dalam praktik perbankan, pelunasan oleh pihak ketiga sering dilakukan ketika ahli waris debitur tidak memiliki kemampuan finansial untuk melanjutkan pembayaran kredit. Tindakan tersebut tidak

bertentangan dengan hukum karena pada dasarnya pembayaran utang dapat dilakukan oleh pihak mana pun yang memiliki kepentingan terhadap pelunasan utang tersebut. Dengan melakukan pelunasan, pihak ketiga dapat mempertahankan objek yang dijaminkannya sekaligus menghindari kerugian yang lebih besar akibat pelelangan umum (Yulianingsih & Wiwin, 2024).

Apabila pihak ketiga telah melunasi utang debitur, maka secara hukum ia memperoleh hak untuk meminta penggantian kepada pihak yang sebenarnya berkewajiban melunasi utang tersebut, yaitu debitur atau ahli waris debitur. Hak tersebut dikenal sebagai hak regres yang bertujuan memberikan perlindungan terhadap pihak yang telah melakukan pembayaran untuk kepentingan pihak lain. Dalam konteks ini, pihak ketiga tidak dapat diposisikan sebagai pihak yang harus menanggung seluruh beban kerugian akibat wanprestasi debitur. Sebaliknya, hukum memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk menuntut pengembalian atas jumlah yang telah dibayarkan guna melunasi utang tersebut. Keberadaan hak regres menunjukkan bahwa sistem hukum berupaya menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditur, debitur, ahli waris, dan pemberi jaminan (Budiningsih & Silviana, 2025).

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, pihak ketiga juga memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum apabila terdapat pelanggaran terhadap prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Perlindungan tersebut dapat diwujudkan melalui hak untuk mengajukan keberatan, gugatan, maupun upaya hukum lainnya apabila terdapat cacat prosedural dalam pelaksanaan lelang. Misalnya, apabila kreditur tidak memberikan pemberitahuan yang layak, terdapat kesalahan dalam penentuan nilai limit, atau pelaksanaan lelang dilakukan tanpa memenuhi syarat administratif yang ditentukan. Namun demikian, perlindungan hukum tersebut tidak dapat digunakan untuk menghapus hak kreditur yang telah lahir secara sah berdasarkan pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pihak ketiga hanya dapat mempersoalkan legalitas prosedur pelaksanaan eksekusi dan bukan keberadaan hak jaminan itu sendiri (Rapi et al., 2025).

Tanggung jawab pihak ketiga sebagai pemberi jaminan dalam pemenuhan kewajiban utang debitur setelah debitur meninggal dunia pada prinsipnya merupakan tanggung jawab yang bersifat kebendaan dan bukan tanggung jawab pribadi. Pihak ketiga tidak secara otomatis menjadi debitur pengganti maupun pihak yang wajib melunasi seluruh utang debitur dengan harta kekayaannya. Namun, karena objek miliknya telah dibebani Hak Tanggungan secara sah, maka objek tersebut tetap dapat digunakan sebagai sarana pelunasan utang apabila ahli waris tidak memenuhi kewajiban debitur. Di sisi lain, hukum juga memberikan berbagai bentuk perlindungan kepada pihak ketiga, antara lain hak untuk memperoleh informasi, hak untuk melakukan pelunasan, hak regres terhadap ahli waris, serta hak untuk mengajukan upaya hukum apabila terjadi pelanggaran prosedur eksekusi. Pengaturan mengenai tanggung jawab pihak ketiga dalam hukum jaminan Indonesia pada dasarnya

telah berupaya menciptakan keseimbangan antara perlindungan kepentingan kreditur dan perlindungan hak pemilik objek jaminan. Keseimbangan tersebut menjadi penting untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam pelaksanaan Hak Tanggungan setelah debitur meninggal dunia (Sakti & Silviana, 2024).

Selain melalui *parate executie*, pelaksanaan eksekusi juga dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memberikan kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Keberadaan titel eksekutorial tersebut menunjukkan bahwa negara memberikan kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Dalam hal debitur meninggal dunia, keberadaan titel eksekutorial tetap berlaku karena hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan tidak terpengaruh oleh perubahan subjek hukum. Kreditur tetap memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengajukan pelaksanaan eksekusi apabila kewajiban utang tidak dipenuhi oleh ahli waris. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa sistem Hak Tanggungan dirancang untuk memberikan kepastian hukum yang berkelanjutan (Effindri, 2024).

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan memiliki karakteristik yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Karakteristik tersebut tercermin dari sifat *droit de suite* yang menyebabkan Hak Tanggungan tetap mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun objek tersebut berada serta sifat *droit de preference* yang memberikan hak mendahului kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditur lainnya (Soekanto & Mamudji, 2021). Oleh karena itu, meninggalnya debitur tidak menghilangkan kewenangan kreditur untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan, karena yang menjadi dasar pelaksanaan eksekusi adalah keberadaan hak kebendaan yang melekat pada objek, bukan semata-mata hubungan pribadi antara kreditur dan debitur. Konsep ini menunjukkan bahwa UU Hak Tanggungan dibentuk untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelesaian piutang sekaligus menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pembiayaan yang menggunakan jaminan atas tanah (Usman, 2016).

Sebelum pelaksanaan lelang dilakukan, kreditur pada umumnya wajib menempuh tahapan administratif berupa pemberian peringatan atau somasi kepada debitur maupun ahli warisnya. Tahapan tersebut bertujuan memberikan kesempatan kepada pihak yang bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban pelunasan utang secara sukarela. Dalam praktik perbankan, pendekatan persuasif sering kali diutamakan sebelum kreditur mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL. Langkah tersebut tidak hanya mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan terhadap hak-hak ahli waris dan pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan. Apabila setelah diberikan kesempatan yang cukup kewajiban tetap tidak dilaksanakan, maka

pelaksanaan lelang menjadi langkah hukum yang sah untuk ditempuh. Lelang eksekusi pada dasarnya merupakan upaya terakhir dalam penyelesaian kredit bermasalah (Effindri, 2024).

Pemberian somasi sebelum pelaksanaan lelang juga mencerminkan penerapan asas itikad baik dan prinsip kehati-hatian dalam penyelesaian kredit bermasalah. Meskipun Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan *parate executie*, pelaksanaan hak tersebut tetap harus memperhatikan hak-hak debitur, ahli waris, maupun pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi seharusnya ditempatkan sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) setelah berbagai langkah penyelesaian secara persuasif tidak berhasil mencapai pelunasan utang. Pendekatan tersebut tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi kreditur, tetapi juga mencerminkan keseimbangan perlindungan hukum terhadap seluruh pihak yang berkepentingan dalam hubungan hukum pembiayaan (Sjahdeny, 2019).

Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang terhadap objek milik pihak ketiga sering menimbulkan keberatan atau perlawanan hukum dari pihak yang merasa dirugikan. Perlawanan tersebut dapat berupa gugatan ke pengadilan maupun *derden verzet* terhadap pelaksanaan eksekusi yang sedang berlangsung. Namun demikian, keberatan tersebut tidak serta merta menghapus hak kreditur untuk memperoleh pelunasan melalui objek jaminan. Pengadilan pada umumnya akan menilai apakah terdapat cacat hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan atau dalam prosedur pelaksanaan lelang. Apabila seluruh prosedur telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum, maka pelaksanaan lelang tetap dapat dilanjutkan. Kepatuhan terhadap prosedur menjadi faktor utama dalam menentukan keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan (Yulianingsih & Wiwin, 2024).

Pengaturan hukum juga memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga melalui kewajiban pengumuman lelang dan keterbukaan informasi mengenai objek yang akan dilelang. Pengumuman tersebut bertujuan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengetahui adanya proses eksekusi yang akan dilakukan. Selain itu, pihak ketiga juga memiliki kesempatan untuk melakukan pelunasan utang sebelum lelang dilaksanakan guna mempertahankan objek yang dijaminkannya. Mekanisme tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak menempatkan pihak ketiga sebagai pihak yang pasif dalam proses eksekusi. Sebaliknya, hukum memberikan ruang bagi pihak ketiga untuk melindungi kepentingannya melalui berbagai langkah hukum yang tersedia (Sakti & Silviana, 2024).

2. Tanggung Jawab Pihak Ketiga sebagai Pemberi Jaminan dalam Pemenuhan Kewajiban Utang Debitur setelah Debitur Meninggal Dunia.

Dalam kasus yang ada di Desa Ngemplak Kidul, Pati, pihak ketiga mempersoalkan rencana lelang karena berpendapat bahwa ahli waris debitur yang menerima warisan seharusnya bertanggung

jawab atas pelunasan utang. Pendapat tersebut perlu dibedakan antara tanggung jawab pribadi dan tanggung jawab kebendaan. Pihak ketiga tidak menerima fasilitas kredit sehingga pada dasarnya tidak memikul kewajiban pribadi untuk menggantikan seluruh utang debitur. Sebaliknya, ahli waris berkaitan dengan penyelesaian kewajiban pewaris sesuai ketentuan hukum waris. Namun, keberadaan ahli waris tidak menghapus Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah milik pihak ketiga.

Tanggung jawab pihak ketiga lahir dari tindakan hukum membebankan objek miliknya sebagai jaminan. Karena itu, bentuk tanggung jawab pihak ketiga bersifat kebendaan: apabila utang yang dijamin tidak diselesaikan dan syarat eksekusi terpenuhi, objek miliknya dapat dijual melalui lelang untuk pelunasan utang. Batas ini penting karena pihak ketiga tidak dapat diposisikan sebagai debitur pribadi. Kreditur tidak memperoleh hak untuk menagih kekurangan utang kepada pihak ketiga dari harta pribadinya hanya berdasarkan statusnya sebagai pemberi Hak Tanggungan, kecuali terdapat perikatan lain yang secara khusus menimbulkan kewajiban pribadi.

Sifat *accessoir* kembali menjadi dasar penting. Hak Tanggungan ada untuk menjamin utang tertentu sehingga keberadaannya mengikuti utang tersebut. Selama utang belum hapus, Hak Tanggungan tetap melekat pada objek. Meninggalnya debitur tidak menyebabkan objek milik pihak ketiga otomatis bebas dari Hak Tanggungan. Sebaliknya, jika utang telah dilunasi atau terdapat sebab lain yang menyebabkan Hak Tanggungan hapus, objek tidak lagi dapat dieksekusi berdasarkan Hak Tanggungan tersebut.

Pihak ketiga juga mempunyai kepentingan untuk mempertahankan objek jaminannya. Salah satu cara yang secara konseptual dapat ditempuh adalah melakukan pelunasan atas utang yang dijamin agar eksekusi terhadap objek tidak dilanjutkan, dengan tetap memperhatikan hubungan hukum antara pihak ketiga, debitur, dan ahli waris. Apabila pihak ketiga membayar utang demi mempertahankan objek miliknya, hak untuk memperoleh penggantian harus didasarkan pada hubungan hukum yang ada dan tidak boleh diasumsikan secara otomatis tanpa dasar perikatan atau ketentuan subrogasi yang relevan.

Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga juga berkaitan dengan prosedur lelang. Pihak ketiga dapat mengajukan keberatan atau upaya hukum apabila terdapat alasan yang menunjukkan bahwa pembebanan Hak Tanggungan tidak sah, kewenangan pemberi jaminan bermasalah, utang telah hapus, atau prosedur eksekusi dan lelang tidak dipenuhi. Dalam kasus Desa Ngemplak Kidul, Pati, permohonan kepada KPKNL untuk menunda atau membatalkan lelang merupakan bentuk keberatan yang menunjukkan bahwa pihak ketiga menggunakan mekanisme administratif untuk mempertahankan kepentingannya. Keberatan tersebut harus dinilai berdasarkan bukti dan ketentuan hukum, bukan semata-mata berdasarkan fakta bahwa pihak ketiga bukan debitur (Albab, 2024).

Dalam praktik perkreditan, tidak semua jaminan yang dibebankan kepada kreditur berasal dari harta milik debitur. Sering kali pihak ketiga secara sukarela menyerahkan atau membebankan hak atas tanah miliknya sebagai jaminan guna menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Keberadaan pihak ketiga sebagai pemberi jaminan menjadi penting karena memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa piutangnya tetap dapat dilunasi apabila debitur mengalami kegagalan pembayaran. Hubungan hukum yang lahir dari pemberian jaminan tersebut tidak hanya mengikat debitur dan kreditur, tetapi juga mengikat pihak ketiga sebagai pemilik objek jaminan (Ziyad, 2025).

Secara yuridis, pihak ketiga yang memberikan jaminan Hak Tanggungan tidak berkedudukan sebagai debitur dalam perjanjian kredit. Debitur tetap merupakan pihak yang menerima fasilitas kredit dan memiliki kewajiban utama untuk melaksanakan pembayaran utang kepada kreditur sesuai dengan isi perjanjian. Namun, dengan dibebaninya objek milik pihak ketiga sebagai jaminan, maka objek tersebut menjadi sarana pelunasan utang apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dalam kondisi demikian, tanggung jawab pihak ketiga tidak berbentuk kewajiban membayar utang secara pribadi, melainkan berupa kesediaan menanggung risiko hukum terhadap objek yang dijaminkannya. Risiko tersebut dapat berupa pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum apabila utang yang dijamin tidak dilunas (Guntara et al., 2023).

Kematian debitur tidak serta merta menghapus hubungan hukum yang telah lahir dari perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan. Berdasarkan ketentuan hukum waris dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak dan kewajiban pewaris pada prinsipnya beralih kepada ahli waris sejak saat pewaris meninggal dunia. Konsekuensinya, kewajiban membayar utang yang sebelumnya berada pada debitur juga beralih kepada ahli waris sepanjang warisan diterima. Namun demikian, peralihan tersebut tidak menghapus keberadaan Hak Tanggungan yang telah dibebankan pada objek milik pihak ketiga. Hak Tanggungan tetap melekat pada objek yang dijamin sampai utang yang dijamin dilunasi atau sampai terdapat alasan hukum lain yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan (Adilla & Munandar, 2024).

Meninggalnya debitur tidak menghilangkan kewajiban pembayaran utang karena kewajiban tersebut menjadi bagian dari harta warisan yang harus diselesaikan oleh ahli waris. Dalam hal ahli waris tidak mampu atau tidak bersedia memenuhi kewajiban tersebut, kreditur tetap memiliki hak untuk memperoleh pelunasan melalui objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan. Keadaan ini menunjukkan bahwa fungsi utama Hak Tanggungan adalah memberikan kepastian hukum bagi kreditur terhadap pelunasan piutangnya. Keberadaan pihak ketiga sebagai pemberi jaminan memiliki arti yang sangat penting dalam menjaga efektivitas lembaga jaminan kebendaan. Tanpa adanya jaminan yang tetap dapat dieksekusi setelah debitur meninggal dunia, perlindungan terhadap kepentingan kreditur akan berkurang secara signifikan (Adilla & Munandar, 2024).

Peralihan kewajiban kepada ahli waris akibat meninggalnya debitur tidak mengubah kedudukan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang telah lahir secara sah sejak didaftarkan pada kantor pertanahan. Dalam konteks tersebut, hubungan hukum yang berpindah kepada ahli waris adalah kewajiban dalam perikatan utang-piutang, sedangkan hubungan hukum antara kreditur dengan objek Hak Tanggungan tetap berada dalam rezim hukum kebendaan. Oleh karena itu, selama utang yang dijamin belum dilunasi, Hak Tanggungan tetap memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan melalui objek jaminan tanpa dipengaruhi oleh perubahan subjek hukum akibat meninggalnya debitur. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberadaan Hak Tanggungan memiliki fungsi utama sebagai instrumen yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap kepentingan kreditur, sekaligus tetap memberikan batas yang jelas mengenai ruang lingkup tanggung jawab pihak ketiga sebagai pemberi jaminan (Harsono, 2020).

Tanggung jawab pihak ketiga harus dipahami berdasarkan sifat Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok. Sifat *accessoir* mengandung makna bahwa keberadaan Hak Tanggungan bergantung pada keberadaan utang yang dijamin. Selama utang tersebut masih ada dan belum dilunasi, Hak Tanggungan tetap melekat pada objek yang dijamin. Sebaliknya, apabila utang telah lunas, maka Hak Tanggungan juga hapus demi hukum. Selama kewajiban debitur atau ahli warisnya belum diselesaikan, pihak ketiga tetap terikat oleh akibat hukum yang timbul dari pembebanan Hak Tanggungan. Keterikatan tersebut menjadi dasar munculnya tanggung jawab pihak ketiga dalam hubungan jaminan kebendaan.

Dalam kedudukannya sebagai pemberi jaminan, pihak ketiga juga berkewajiban menghormati hak kebendaan yang dimiliki kreditur atas objek yang dijamin. Selama Hak Tanggungan masih melekat pada objek tersebut, pihak ketiga tidak dapat melakukan tindakan yang dapat merugikan kepentingan kreditur. Misalnya, pihak ketiga tidak diperkenankan mengalihkan objek jaminan secara melawan hukum, menghilangkan objek jaminan, atau melakukan tindakan lain yang mengurangi nilai ekonomis objek tersebut. Kewajiban tersebut tetap berlaku meskipun debitur telah meninggal dunia. Tanggung jawab pihak ketiga tidak hanya muncul pada saat pelaksanaan eksekusi, tetapi juga selama masa berlakunya Hak Tanggungan (Pratama et al., 2023).

Di sisi lain, hukum juga memberikan perlindungan kepada pihak ketiga agar tidak mengalami kerugian akibat tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui kewajiban kreditur untuk melaksanakan eksekusi sesuai prosedur yang ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan lelang. Kreditur tidak dapat secara sepihak mengambil alih objek jaminan tanpa melalui proses hukum yang sah. Selain itu, pihak ketiga berhak memperoleh informasi mengenai pelaksanaan eksekusi serta berhak mengetahui nilai objek yang akan dilelang. Perlindungan hukum tersebut bertujuan memastikan bahwa pelaksanaan hak

kreditur tidak dilakukan secara sewenang-wenang. Dengan demikian, tanggung jawab pihak ketiga selalu diimbangi dengan jaminan perlindungan terhadap hak-haknya sebagai pemilik objek jaminan.

Apabila pihak ketiga memilih untuk melunasi utang debitur guna mempertahankan objek yang dijaminkannya, maka tindakan tersebut memiliki akibat hukum tertentu. Setelah melakukan pelunasan, pihak ketiga dapat meminta penggantian kepada ahli waris debitur atas pembayaran yang telah dilakukannya. Hak tersebut lahir karena pada dasarnya pihak ketiga telah memenuhi kewajiban yang seharusnya dilaksanakan oleh debitur atau ahli warisnya. Dalam doktrin hukum perdata, keadaan tersebut dikenal sebagai hak regres yang memberikan hak kepada pihak yang melakukan pembayaran untuk meminta penggantian kepada pihak yang sebenarnya bertanggung jawab. Hukum tidak membiarkan pihak ketiga menanggung seluruh beban ekonomi akibat kegagalan debitur memenuhi kewajibannya. Dengan adanya hak regres, tercipta keseimbangan antara tanggung jawab pihak ketiga dan tanggung jawab ahli waris debitur (Abdat & Wahyuningsih, 2024).

Selain menanggung risiko terhadap objek jaminan yang dibebankan, pihak ketiga juga memiliki hak untuk melakukan pelunasan utang debitur guna mencegah pelaksanaan eksekusi terhadap objek yang dijaminkannya. Hak tersebut merupakan konsekuensi logis dari kedudukan pihak ketiga sebagai pemilik objek yang berpotensi kehilangan hak kepemilikannya apabila utang tidak diselesaikan. Dalam praktik perbankan, pelunasan oleh pihak ketiga sering dilakukan ketika ahli waris debitur tidak memiliki kemampuan finansial untuk melanjutkan pembayaran kredit. Tindakan tersebut tidak bertentangan dengan hukum karena pada dasarnya pembayaran utang dapat dilakukan oleh pihak mana pun yang memiliki kepentingan terhadap pelunasan utang tersebut. Dengan melakukan pelunasan, pihak ketiga dapat mempertahankan objek yang dijaminkannya sekaligus menghindari kerugian yang lebih besar akibat pelelangan umum. Pelunasan oleh pihak ketiga merupakan salah satu bentuk pelaksanaan tanggung jawab yang bersifat preventif terhadap kemungkinan hilangnya objek jaminan (Sihombing et al., 2024).

Apabila pihak ketiga telah melunasi utang debitur, maka secara hukum ia memperoleh hak untuk meminta penggantian kepada pihak yang sebenarnya berkewajiban melunasi utang tersebut, yaitu debitur atau ahli waris debitur. Hak tersebut dikenal sebagai hak regres yang bertujuan memberikan perlindungan terhadap pihak yang telah melakukan pembayaran untuk kepentingan pihak lain. Dalam konteks ini, pihak ketiga tidak dapat diposisikan sebagai pihak yang harus menanggung seluruh beban kerugian akibat wanprestasi debitur. Sebaliknya, hukum memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk menuntut pengembalian atas jumlah yang telah dibayarkan guna melunasi utang tersebut. Keberadaan hak regres menunjukkan bahwa sistem hukum berupaya menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditur, debitur, ahli waris, dan pemberi jaminan.

Dengan demikian, tanggung jawab pihak ketiga tidak dipahami sebagai tanggung jawab yang bersifat mutlak tanpa adanya perlindungan hukum terhadap kepentingannya (Hirsanuddin & Sudiarto, 2021).

Tanggung jawab pihak ketiga sebagai pemberi jaminan lahir karena adanya tindakan hukum yang dilakukan secara sadar dan sukarela ketika membebankan Hak Tanggungan atas objek miliknya. Tindakan tersebut menimbulkan akibat hukum berupa keterikatan objek jaminan terhadap pelunasan utang debitur. Ketika debitur meninggal dunia dan utangnya tidak dapat diselesaikan oleh ahli waris, pihak ketiga tetap harus menanggung konsekuensi hukum yang telah disepakatinya sejak awal. Akan tetapi, tanggung jawab tersebut tidak dapat diperluas menjadi tanggung jawab pribadi atas seluruh utang debitur karena hubungan hukum yang dibentuk hanya berkaitan dengan objek yang dijamin. Pembatasan tersebut menunjukkan bahwa hukum memberikan batas yang jelas mengenai ruang lingkup tanggung jawab pihak ketiga. Dengan demikian, teori tanggung jawab hukum mendukung pandangan bahwa pemberi jaminan hanya bertanggung jawab sejauh nilai dan keberadaan objek yang dijadikan jaminan.

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, pihak ketiga juga memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum apabila terdapat pelanggaran terhadap prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Perlindungan tersebut dapat diwujudkan melalui hak untuk mengajukan keberatan, gugatan, maupun upaya hukum lainnya apabila terdapat cacat prosedural dalam pelaksanaan lelang. Misalnya, apabila kreditur tidak memberikan pemberitahuan yang layak, terdapat kesalahan dalam penentuan nilai limit, atau pelaksanaan lelang dilakukan tanpa memenuhi syarat administratif yang ditentukan. Namun demikian, perlindungan hukum tersebut tidak dapat digunakan untuk menghapus hak kreditur yang telah lahir secara sah berdasarkan pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pihak ketiga hanya dapat mempersoalkan legalitas prosedur pelaksanaan eksekusi dan bukan keberadaan hak jaminan itu sendiri. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga tetap harus ditempatkan dalam kerangka penghormatan terhadap hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap ketentuan hukum dan kasus Ngemplak Kidul, Pati, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek milik pihak ketiga setelah debitur meninggal dunia pada prinsipnya tetap dimungkinkan. Meninggalnya debitur tidak otomatis menghapus utang maupun Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan bersifat aksesoir terhadap utang yang dijamin. Apabila debitur cidera janji, Hak Tanggungan dibebankan secara sah, dan syarat serta prosedur eksekusi dan lelang terpenuhi, kreditur dapat memperoleh pelunasan melalui objek

yang dijamin. Namun, keabsahan lelang tetap harus dinilai berdasarkan pemenuhan prosedur hukum dan keabsahan pembebanan jaminan terhadap objek milik pihak ketiga.

Tanggung jawab pihak ketiga sebagai pemberi Hak Tanggungan setelah debitur meninggal dunia pada dasarnya bersifat kebendaan dan terbatas pada objek yang dijamin. Pihak ketiga tidak otomatis menjadi debitur dan tidak berkewajiban melunasi seluruh utang dengan harta pribadinya. Akan tetapi, pihak ketiga harus menerima konsekuensi hukum bahwa objek miliknya dapat dieksekusi apabila utang yang dijamin tidak diselesaikan dan syarat eksekusi terpenuhi. Pada saat yang sama, pihak ketiga tetap mempunyai hak untuk mengajukan keberatan atau upaya hukum apabila terdapat cacat dalam pembebanan atau prosedur eksekusi. Dengan demikian, dalam kasus Ngemplak Kidul, kedudukan ahli waris sebagai pihak yang berkaitan dengan penyelesaian kewajiban pewaris tidak menghapus hak kebendaan kreditur atas objek milik pihak ketiga.

Perlu dilakukan penguatan pemahaman dan pengaturan teknis mengenai kedudukan pihak ketiga sebagai pemberi Hak Tanggungan ketika debitur meninggal dunia, khususnya terkait mekanisme pemberitahuan, ruang keberatan bagi pihak ketiga, serta koordinasi antara kreditur, ahli waris, dan KPKNL. Selain itu, kreditur perlu menerapkan prinsip kehati-hatian sejak tahap awal pemberian kredit melalui pemeriksaan terhadap status kepemilikan dan kewenangan pihak ketiga atas objek jaminan. Langkah tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian hukum, mencegah timbulnya sengketa, dan menjamin pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdat, Nilna Aulia., & Wahyuningsih, Wiwiek. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris Pemilik Rumah Bersama dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Private Law Universitas Mataram*, Vol. 4, (No. 2), p.389-392. <https://doi.org/doi.org/10.29303/prlw.v4i2.4856>
- Adilla, Jihan., & Munandar, Aris. (2024). Pelaksanaan Peralihan Hutang yang Dijamin dengan Hak Tanggungan Karena Pewaris Meninggal Dunia Menurut KUHPdata. *Private Law Universitas Mataram*, Vol. 4, (No. 1), p.236-239. <https://doi.org/10.29303/prlw.v4i1.3935>
- Albab, A. U. (2024). *Warga Ngemplak Kidul Pati Minta KPKNL Semarang Batalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Ini Alasannya*. Retrieved from <https://radarkudus.jawapos.com/pati/695072526/warga-ngemplak-kidul-pati-minta-kpknl-semarang-batalkan-lelang-eksekusi-hak-tanggungan-ini-alasannya?page=2>
- Budiningsih, Eliyana., & Silviana, Ana. (2025). Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga dalam

- Penggunaan Hak Tanggungan sebagai Jaminan. *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora dan Politik*, Vol. 5, (No. 4), p.3299-3305. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4549>
- Effindri, B. A. (2024). Penyelesaian Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia. *Journal of Swara Justisia*, Vol. 7, (No. 4), p.1213-1215. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i4.432>
- Guntara, Zendra., Pratama, Bisma Putra., & Benni, Beatrix. (2023). Akibat Hukum Bagi Pihak Ketiga dalam Memberikan Jaminan Hak Tanggungan Kepada Pihak Kreditur dalam Perjanjian Kredit. *Journal Sakato Ekasakti Law Review*, Vol. 2, (No. 3), p.68-70. <https://doi.org/10.31933/fgrm0b57>
- Harsono, B. (2020). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Universitas Trisakti.
- Hidayah, Hikmah Nurul., & Badriyah, Siti Malikatun. (2022). Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain. *Notarius*, Vol. 15, (No. 1), p.350-364. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46046>
- Hirsanuddin., & Sudiarto. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 9, (No. 1), p.253-267. <https://doi.org/10.29303/ius.v.9i1.890>
- HS, S. (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Lavenia, A. C. (2019). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta. *Notarius*, Vol. 12, (No. 1), p.524-536. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.28902>
- Pratama, Ananda Putri., Istighfarrin, Sarrah., & Iksir, Aathira Salsabila. (2023). Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, (No. 2), p.83-86. <https://doi.org/doi.org/10.30996/dih.v19i1.8527>
- Rapi, Mudrika Jaya., Khalid, Hasbuddin., & Poernomo, Sri Lestari. (2025). Efektivitas Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023. *Journal of Lex Theory (JLT)*, Vol. 6, (No. 2), p.120-124. <https://doi.org/10.52103/jlt.v6i2.2206>
- Sakti, Galih Kurnia., & Silviana, Ana. (2024). Perlindungan Hukum Pihak Ketiga dari Asas Droit de Suite dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Notarius*, Vol. 17, (No. 1), p.189-202.

<https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.46950>

- Setiawan, Mohamad Dino., & Babussalam, A. Basuki. (2026). Perlindungan Hukum atas Pemutusan Relasi Kerja dalam Gig Economy Menurut Teori Philipus M. Hadjon. *Journal Presumption of Law*, Vol. 8, (No. 1), p.59-79. <https://doi.org/10.31949/jpl.v8i1.17501>.
- Sihombing, Jelita., Sahril, Iran., & Martien, Dhoni. (2024). Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Sebagai Pemberi Jaminan Hak Tanggungan terhadap Pengalihan Piutang Secara Cessie oleh Kreditur dalam Hal Debitur Gagal Bayar. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, Vol. 1, (No. 2), p.511-519. <https://doi.org/10.62335/5fsng344>
- Sjahdeny, S. R. (2019). *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni.
- Soekanto, Soerjono, & Mamudji. (2021). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Suharto, R. (2019). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Law, Development and Justice Review*, Vol. 2, (No. 2), p.183-193. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i2.6315>
- Usman, R. (2016). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika.
- Yulianingsih, Wiwin., & Gavrila, Adetha Chintya. (2024). Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang yang Mendapat Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet). *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 7, (No. 2), p.12-16. <https://doi.org/10.31604/justitia.v7i2.409-416>
- Ziyad, A. (2025). Jaminan Hukum bagi Pihak Ketiga sebagai Pemberi Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8, (No. 2), p.8-12. <https://doi.org/10.31604/justitia.v8i2.%25p>