

Dilema Yuridis Sita Pajak atas Objek Hak Tanggungan: Eksistensi dan Peran KPKNL sebagai Penyelesai Sengketa

Ahmad Afan Hakim

Universitas Pancasila, Indonesia

Email: ahmadhakim88@gmail.com

Keywords:	Abstract
<i>tax confiscation; mortgage rights; kpknl</i>	<i>Tax revenue represents one of the primary sources of state income and plays a strategic role in supporting government functions and national development. However, in the implementation of tax collection through tax confiscation mechanisms, legal issues may arise when the confiscated assets have previously been encumbered with mortgage rights by creditors. This situation creates a normative conflict between the state's position as a preferential creditor for tax debt recovery and the rights of mortgage holders who possess priority rights under secured transaction law. This study aims to analyze the legal position of tax confiscation over mortgage-encumbered assets and examine the role of the State Asset Management and Auction Service Office (KPKNL) in resolving disputes arising from overlapping preferential rights. The research employs a normative juridical method using statutory and conceptual approaches through an examination of primary, secondary, and tertiary legal materials. The findings indicate that both tax law and mortgage law grant preferential positions to different legal subjects, resulting in a normative conflict that cannot be resolved solely through the principles of <i>lex specialis</i>, <i>lex superior</i>, or <i>lex posterior</i>. A more balanced resolution can be achieved through legal harmonization and consensus-based mechanisms among relevant parties, with KPKNL acting as an institutional facilitator. This study concludes that strengthening legal regulations is necessary to ensure legal certainty and establish an appropriate balance between state interests in tax collection and the protection of creditors holding mortgage rights.</i>
Kata Kunci:	Abstrak
sita pajak; hak tanggungan; kpknl	Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara yang memiliki fungsi strategis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Namun, dalam praktik penagihan pajak melalui mekanisme sita pajak, sering muncul persoalan hukum ketika objek yang disita telah dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur. Kondisi tersebut menimbulkan konflik norma antara kepentingan negara sebagai kreditur preferen dalam pemenuhan utang pajak dan kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang memiliki hak mendahului berdasarkan hukum jaminan kebendaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum sita pajak terhadap objek Hak Tanggungan serta mengkaji peran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam penyelesaian sengketa yang timbul akibat tumpang tindih hak preferensi tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual melalui analisis terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa baik hukum pajak maupun hukum Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada masing-masing pihak sehingga terjadi konflik norma yang tidak dapat diselesaikan secara sederhana melalui asas <i>lex specialis</i> , <i>lex superior</i> , maupun <i>lex posterior</i> . Penyelesaian yang lebih proporsional dilakukan melalui harmonisasi hukum dan mekanisme kesepakatan antara pihak terkait dengan KPKNL sebagai fasilitator. Penelitian ini menyimpulkan

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber utama penerimaan negara yang memiliki peran strategis dalam pembiayaan pembangunan nasional serta penyelenggaraan fungsi pemerintahan. Dalam konteks negara hukum modern, pajak tidak hanya dipahami sebagai kewajiban warga negara, tetapi juga sebagai instrumen vital dalam mewujudkan kesejahteraan umum sebagaimana diamanatkan dalam konstitusi. Oleh karena itu, negara diberikan kewenangan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) untuk menjamin efektivitas pemungutan pajak, termasuk melalui mekanisme penagihan aktif terhadap wajib pajak yang lalai atau tidak memenuhi kewajiban perpajakannya (Dhaniarto, 2021; Gunadi, 2014; HR, 2016; Mardiasmo, 2019; Muljadi & Widjaja, 2005). Salah satu bentuk konkret dari kewenangan tersebut adalah pelaksanaan sita pajak, yaitu tindakan hukum oleh fiskus untuk menguasai harta kekayaan wajib pajak sebagai jaminan pelunasan utang pajak (HS, 2017; Ngadijarno et al., 2009; Rahardjo, 2012; Siahaan, 2010). Mekanisme ini diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, khususnya dalam ketentuan mengenai penagihan pajak dengan surat paksa. Dalam rezim hukum pajak, negara ditempatkan sebagai kreditur yang memiliki kedudukan istimewa (*preferen*), bahkan dalam beberapa hal diposisikan sebagai kreditur yang memiliki hak mendahului (*super preferen*) dibandingkan dengan kreditur lainnya. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa pajak merupakan sumber pembiayaan kepentingan umum sehingga kepentingan negara harus diutamakan (Sianturi, 2008; Sidharta, 2011; Suandy, 2016; Subagyo, 2018; Sutedi, 2010).

Di sisi lain, dalam praktik hubungan hukum keperdataan, dikenal adanya lembaga jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, salah satunya adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan hak jaminan atas benda tidak bergerak, khususnya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegangnya (Andayani, 2018; Hernoko, 2010; Redi, 2015; Saidi, 2018). Kedudukan *preferen* ini memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya terlebih dahulu dibandingkan kreditur lain apabila debitur wanprestasi. Secara doktrinal, Hak Tanggungan memiliki karakteristik utama berupa *droit de préférence*, yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan, serta *droit de suite*, yaitu hak yang mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun objek tersebut berada. Kedua sifat ini menegaskan bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur, sekaligus menjadi instrumen penting dalam mendukung kegiatan pembiayaan dan perekonomian nasional, khususnya dalam sektor perbankan (Harahap, 2012; Nurhayati, 2019; Tambunan, 2020; Usman, 2013).

Namun demikian, dalam praktiknya, muncul permasalahan hukum ketika objek yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur juga menjadi objek sita pajak oleh negara. Situasi ini menimbulkan persoalan yang kompleks karena terdapat dua rezim

hukum yang sama-sama memberikan kedudukan preferen kepada subjek yang berbeda, yakni negara sebagai pemungut pajak dan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Kondisi tersebut pada akhirnya melahirkan konflik norma yang berimplikasi pada ketidakpastian hukum, khususnya terkait penentuan prioritas dalam pelunasan utang. Permasalahan ini tidak hanya bersifat teknis yuridis, tetapi juga menyentuh aspek teoritis mengenai hubungan antara kepentingan publik dan kepentingan privat dalam sistem hukum. Di satu sisi, negara berkepentingan untuk mengamankan penerimaan pajak demi kepentingan umum, sementara di sisi lain, kreditur membutuhkan kepastian hukum atas jaminan yang diberikan oleh debitur. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang komprehensif dan mendalam untuk menganalisis kedudukan hukum eksekusi sita pajak terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan, khususnya dalam perspektif konflik norma, guna menemukan solusi yang mampu memberikan keseimbangan antara kepentingan negara dan perlindungan hak-hak kreditur.

Permasalahan muncul ketika objek yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur juga menjadi objek sita pajak oleh negara. Dalam kondisi demikian, terjadi konflik norma antara hukum pajak yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mendahului penagihan, dengan hukum jaminan kebendaan yang memberikan prioritas kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Konflik ini menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya terkait siapa yang memiliki hak prioritas dalam pelunasan utang, apakah negara sebagai pemungut pajak atau kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, diperlukan analisis yuridis untuk mengkaji kedudukan hukum eksekusi sita pajak terhadap objek yang telah dibebani Hak Tanggungan dalam perspektif konflik norma guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Muara dari eksekusi atas sita pajak dan Hak Tanggungan adalah melaksanakan lelang atas objek sita pajak maupun Hak Tanggungan sehingga Direktorat Jenderal Pajak atau pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak. Lelang adalah salah satu instrumen hukum yang turut berperan dalam dinamika hukum yang ada di Indonesia. Praktik lelang, selain sebagai tindakan jual beli terbuka, juga sebagai sistem yang digunakan guna menegakkan hukum, terutama pelaksanaan norma peraturan perundangan, eksekusi piutang negara, eksekusi putusan hukum, maupun pengelolaan barang milik negara dan aset swasta. Sebagai konsekuensi, posisi yang strategis juga turut memengaruhi regulasi. Proses ini selalu bergerak mengikuti perubahan sistem hukum dan politik negara. Dalam sejarahnya, praktek lelang di Indonesia telah berakar pada sistem hukum kolonial asal Belanda. Dalam ketentuan lelang yang hingga kini dijadikan landasan hukum utama, diatur pertama kali oleh *Vendu Reglement Staatsblad 1908 No. 189*. Saat ini lelang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yaitu unit vertikal di bawah Kementerian Keuangan. Oleh karena itu perlu analisis yuridis atas pelaksanaan lelang yang dihadapkan dengan kedudukan hukum eksekusi sita pajak terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara melakukan penelitian

terhadap bahan pustaka, data sekunder, atau penelitian yang bertujuan untuk mengkaji kaidah-kaidah dan asas-asas hukum. Menurut Bernard Arief Sidharta, penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian yang umum dilakukan dalam pengembangan ilmu hukum dan juga dikenal sebagai dogmatika hukum di masyarakat Barat. Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder yang difokuskan pada tiga jenis bahan hukum, yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Materi hukum utama merujuk kepada regulasi-regulasi yang berkaitan dengan topik penelitian yaitu sita pajak, Hak Tanggungan dan lelang. Materi hukum yang bukan merupakan sumber utama mencakup buku, artikel dari majalah atau surat kabar, dan makalah yang relevan dengan topik penelitian ini. Bahan hukum tersier merupakan referensi dalam bentuk kamus bahasa dan kamus hukum. Adapun tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Metode analisis data atau pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif terhadap data-data yang telah terkumpul.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Konflik Norma Antara Undang-Undang Pajak Dan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhadap Objek Yang Sama

Pengaturan mengenai sita pajak dalam sistem hukum Indonesia merupakan bagian integral dari rezim hukum perpajakan yang berfungsi untuk menjamin efektivitas penagihan utang pajak oleh negara. Ketentuan ini secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000. Dalam undang-undang tersebut ditegaskan bahwa apabila wajib pajak tidak melunasi utang pajaknya setelah dilakukan penagihan secara administratif, maka negara melalui pejabat pajak berwenang untuk melakukan tindakan penagihan aktif, termasuk penyitaan terhadap barang milik wajib pajak. Sita pajak dalam hal ini merupakan tindakan hukum yang bersifat memaksa dan dilakukan tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu, sehingga mencerminkan karakter hukum publik yang melekat pada hukum pajak.

Secara konseptual, sita pajak merupakan instrumen eksekusi administratif yang bertujuan untuk mengamankan objek harta kekayaan wajib pajak agar dapat digunakan sebagai sumber pelunasan utang pajak. Dalam pelaksanaannya, sita pajak dilakukan terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak, termasuk tanah dan bangunan yang dalam praktik sering kali telah dibebani dengan hak jaminan kebendaan. Negara dalam konteks ini diposisikan sebagai kreditur yang memiliki hak mendahului (preferensi) atas pelunasan utang pajak. Bahkan dalam doktrin hukum pajak, kedudukan negara sering dianggap sebagai kreditur yang bersifat super preferen karena kepentingan yang dilindungi adalah kepentingan umum (public interest), yaitu pembiayaan negara dan kesejahteraan masyarakat. Kedudukan preferen negara ini memiliki dasar filosofis dan yuridis yang kuat. Secara filosofis, pajak merupakan kontribusi wajib yang digunakan untuk membiayai kepentingan publik, sehingga negara harus diberikan kewenangan yang lebih untuk menjamin penerimaannya. Secara yuridis, ketentuan mengenai hak mendahului negara atas utang pajak dapat ditemukan dalam berbagai peraturan

perundang-undangan yang memberikan legitimasi terhadap tindakan sita dan lelang sebagai bagian dari proses penagihan. Dengan demikian, hukum pajak memberikan instrumen yang kuat kepada negara untuk mengesampingkan kepentingan individu demi tercapainya kepentingan umum.

Di sisi lain, dalam rezim hukum perdata, khususnya hukum jaminan kebendaan, dikenal adanya lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian utang piutang. Hak ini lahir dari kebutuhan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur agar dapat memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Hak Tanggungan memiliki karakteristik yang khas sebagai jaminan kebendaan, yaitu bersifat *accessoir*, mengikuti perjanjian pokoknya, serta memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegangnya. Kedudukan preferen ini tercermin dalam prinsip *droit de préférence*, yang memberikan hak kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan. Selain itu, Hak Tanggungan juga memiliki sifat *droit de suite*, yaitu hak yang melekat dan tetap mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun objek tersebut berada. Kedua prinsip ini menjadikan Hak Tanggungan sebagai instrumen jaminan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang tinggi bagi kreditur, terutama dalam praktik perbankan dan pembiayaan. Lebih lanjut, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi melalui mekanisme *parate* eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6, yang memungkinkan kreditur untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa melalui proses peradilan yang panjang. Hal ini menunjukkan bahwa hukum memberikan fasilitas khusus kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengefektifkan pemenuhan haknya. Dengan demikian, baik dalam hukum pajak maupun hukum jaminan kebendaan, masing-masing rezim memberikan kedudukan preferen kepada subjek hukum yang berbeda, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan konflik norma. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika objek yang menjadi jaminan Hak Tanggungan juga menjadi objek sita pajak. Dalam situasi demikian, terdapat dua klaim preferensi yang saling berhadapan, yaitu klaim negara sebagai kreditur pajak dan klaim kreditur pemegang Hak Tanggungan. Kedua klaim tersebut sama-sama memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga menimbulkan persoalan mengenai siapa yang seharusnya didahulukan dalam pelunasan utang.

Konflik norma antara Undang-Undang Pajak dan Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan konsekuensi logis dari adanya dualisme pengaturan yang memberikan hak preferensi kepada dua subjek hukum yang berbeda dalam konteks objek yang sama. Di satu sisi, hukum pajak memberikan keistimewaan kepada negara untuk didahulukan dalam pelunasan utang pajak, sedangkan di sisi lain, hukum Hak Tanggungan memberikan prioritas kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai pemegang jaminan kebendaan. Kondisi ini menciptakan suatu konflik normatif yang tidak hanya bersifat teoritis, tetapi juga berdampak langsung dalam praktik penegakan hukum, khususnya dalam proses eksekusi dan pelelangan objek. Dalam kajian teori hukum,

konflik norma dapat dianalisis menggunakan beberapa asas yang lazim digunakan untuk menyelesaikan pertentangan antar peraturan perundang-undangan. Salah satu asas yang relevan adalah *lex specialis derogat legi generali*, yaitu ketentuan yang bersifat khusus mengesampingkan ketentuan yang bersifat umum. Dalam konteks ini, dapat diperdebatkan apakah hukum pajak atau hukum Hak Tanggungan yang lebih bersifat khusus. Hukum pajak mengatur hubungan antara negara dan wajib pajak dalam ranah publik, sedangkan hukum Hak Tanggungan mengatur hubungan keperdataan antara kreditur dan debitur. Dengan demikian, masing-masing undang-undang memiliki kekhususan dalam ruang lingkupnya sendiri, sehingga penerapan asas *lex specialis* tidak serta-merta memberikan jawaban yang tegas.

Asas lain yang dapat digunakan adalah *lex superior derogat legi inferiori*, yaitu peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah. Namun dalam hal ini, Undang-Undang Pajak dan Undang-Undang Hak Tanggungan berada pada hierarki yang sama, yaitu sama-sama berbentuk undang-undang. Oleh karena itu, asas ini tidak dapat digunakan secara efektif untuk menyelesaikan konflik norma yang terjadi. Selanjutnya, asas *lex posterior derogat legi priori*, yaitu peraturan yang lebih baru mengesampingkan peraturan yang lebih lama, juga dapat dipertimbangkan. Undang-Undang Hak Tanggungan lahir pada tahun 1996, sedangkan perubahan terakhir Undang-Undang Penagihan Pajak terjadi pada tahun 2000. Secara kronologis, hukum pajak dapat dianggap lebih baru, sehingga secara teoritis dapat mengesampingkan ketentuan sebelumnya. Namun demikian, penerapan asas ini juga tidak sederhana karena kedua undang-undang tersebut mengatur bidang hukum yang berbeda dan tidak secara eksplisit mencabut atau mengubah ketentuan satu sama lain.

Selain pendekatan asas-asas tersebut, konflik norma ini juga dapat dianalisis melalui pendekatan teori kepentingan, yaitu dengan membedakan antara kepentingan publik dan kepentingan privat. Hukum pajak mewakili kepentingan publik yang berkaitan dengan penerimaan negara, sedangkan hukum Hak Tanggungan mewakili kepentingan privat yang berkaitan dengan perlindungan hak kreditur. Dalam perspektif ini, sering kali kepentingan publik ditempatkan pada posisi yang lebih tinggi dibandingkan kepentingan privat. Namun demikian, dalam negara hukum yang menjunjung tinggi prinsip kepastian hukum, perlindungan terhadap hak-hak privat juga tidak dapat diabaikan.

Konflik norma ini juga dapat dianalisis menggunakan teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Dalam konteks ini, memberikan prioritas mutlak kepada negara mungkin akan memenuhi aspek kemanfaatan bagi kepentingan umum, tetapi berpotensi mengabaikan kepastian hukum dan keadilan bagi kreditur. Sebaliknya, jika prioritas diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, maka kepastian hukum dalam hubungan keperdataan akan terjamin, tetapi dapat mengurangi efektivitas penagihan pajak oleh negara. Dengan demikian, konflik norma antara Undang-Undang Pajak dan Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan konflik yang kompleks dan multidimensional, yang tidak dapat diselesaikan hanya dengan menggunakan satu asas atau pendekatan tertentu. Diperlukan pendekatan yang komprehensif dan integratif, baik melalui penafsiran sistematis, harmonisasi peraturan perundang-undangan, maupun pembentukan norma baru yang

secara tegas mengatur prioritas hak dalam situasi konflik tersebut. Tanpa adanya kejelasan pengaturan, konflik ini akan terus menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan salah satu pihak, baik negara maupun kreditur, dalam praktik pelaksanaan eksekusi.

Kedudukan Hukum Dan Prioritas Antara Negara Dan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Eksekusi

Dalam praktik penegakan hukum, negara seringkali ditempatkan sebagai pihak yang memiliki hak mendahului dalam pelunasan utang pajak dengan mendasarkan pada kepentingan umum (public interest). Hal ini secara normatif memperoleh legitimasi dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan. Salah satu dasar yang sering dijadikan rujukan adalah ketentuan mengenai hak mendahului negara sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), yang menyatakan bahwa negara mempunyai hak mendahului atas barang-barang milik wajib pajak untuk pelunasan utang pajaknya. Ketentuan ini mempertegas posisi negara sebagai kreditur preferen yang memiliki prioritas dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Selain itu, dalam rezim penagihan pajak, tindakan sita pajak diatur dalam Pasal 12 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, yang memberikan kewenangan kepada pejabat pajak untuk melakukan penyitaan terhadap barang milik wajib pajak sebagai jaminan pelunasan utang pajak. Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara memiliki instrumen hukum yang kuat untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa melalui putusan pengadilan, yang semakin memperkuat kedudukan negara dalam proses penagihan. Di sisi lain, dalam rezim hukum jaminan kebendaan, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan juga memperoleh perlindungan hukum yang sangat kuat. Hal ini secara eksplisit diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini dikenal sebagai prinsip *parate eksekusi*, yang memberikan kemudahan dan kecepatan bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Lebih lanjut, Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menegaskan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang dengan hak mendahului bagi pemegang Hak Tanggungan. Bahkan dalam Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan ditegaskan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Dengan demikian, secara normatif, kreditur pemegang Hak Tanggungan juga memiliki kedudukan preferen yang tidak dapat diabaikan.

Apabila kedua rezim hukum tersebut dipertemukan dalam satu kasus konkret, yaitu ketika objek Hak Tanggungan menjadi objek sita pajak, maka muncul konflik mengenai prioritas pelunasan. Dalam konteks ini, perlu dilakukan penafsiran sistematis terhadap berbagai ketentuan hukum yang relevan. Salah satu pendekatan yang dapat digunakan adalah dengan mengaitkan ketentuan dalam hukum perdata umum, khususnya Pasal

1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1131 menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan bagi seluruh utangnya, sedangkan Pasal 1132 mengatur bahwa pada prinsipnya para kreditur memiliki kedudukan yang sama (*pari passu pro rata parte*), kecuali terdapat alasan yang sah untuk didahulukan, seperti adanya hak istimewa (*privilege*) atau hak jaminan kebendaan. Dalam konteks ini, baik negara maupun kreditur pemegang Hak Tanggungan sama-sama memiliki dasar untuk didahulukan. Negara memiliki hak istimewa (*privilege*) berdasarkan ketentuan hukum pajak, sedangkan kreditur memiliki hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan. Oleh karena itu, konflik ini tidak dapat diselesaikan hanya dengan melihat satu ketentuan secara parsial, melainkan harus dilakukan harmonisasi antar norma.

Sebagian pandangan doktrinal menyatakan bahwa negara memiliki hak mendahului yang bersifat absolut (*super preferen*), sehingga dalam kondisi apa pun utang pajak harus didahulukan. Pandangan ini didasarkan pada fungsi pajak sebagai sumber utama pembiayaan negara dan kepentingan umum yang harus dilindungi. Namun demikian, pandangan ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik perjanjian kredit, khususnya dalam sektor perbankan, karena dapat melemahkan kedudukan jaminan Hak Tanggungan yang selama ini menjadi dasar kepercayaan kreditur. Sebaliknya, terdapat pula pandangan yang menekankan pentingnya perlindungan terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dalam perspektif ini, Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan memiliki sifat yang melekat dan memberikan kepastian hukum yang tinggi, sehingga tidak seharusnya dengan mudah dikesampingkan oleh klaim negara. Apabila hak kreditur tidak dilindungi, maka hal ini dapat berdampak pada menurunnya kepercayaan dalam sistem pembiayaan, yang pada akhirnya dapat mengganggu stabilitas ekonomi. Oleh karena itu, penyelesaian konflik ini memerlukan pendekatan yang seimbang antara kepentingan negara dan perlindungan terhadap hak kreditur. Salah satu pendekatan yang dapat digunakan adalah penafsiran sistematis dengan mempertimbangkan keseluruhan sistem hukum yang berlaku. Dalam hal ini, hak mendahului negara dapat diakui, tetapi pelaksanaannya harus tetap memperhatikan keberadaan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan yang telah melekat sebelumnya.

Peran KPKNL Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Eksekusi Sita Pajak Yang Dibebeani Hak Tanggungan

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli, baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*. Dilihat dari sudut pandang ilmu hukum, lelang dalam hakikatnya adalah perjanjian jual beli barang. Pada konteks ini, Purnama T. Sianturi mengungkapkan bahwa lelang merupakan jenis perjanjian bernama atau perjanjian *nominaat* atau *benoemd*. Hal ini dikarenakan pada perjanjian ini terdapat nama tertentu dan diatur dengan lebih rinci oleh pembentuk *Vendu Reglement*. Pasal 1319 KUH Perdata sebagaimana telah diketahui membedakan perjanjian menjadi dua kategori, yakni perjanjian bernama dan tidak bernama. Apabila perjanjian bernama ialah perjanjian yang telah ditetapkan namanya oleh pembuat undang-undang, maka dalam KUH Perdata, perjanjian bernama diatur di dalam Buku III, yaitu mulai dari Bab V hingga Bab XVIII. Salah satu contoh perjanjian bernama yang tidak diatur dalam KUH Perdata adalah lelang.

Dalam *Vendu Reglement* lelang merujuk kepada sarana jual beli barang. Hal tersebut menurut hukum selanjutnya disebut “penjualan di muka umum” atau “lelang”.

Jenis yang diatur secara rinci dalam perundang-undangan disebut jenis perjanjian khusus. Di luar dari jenis perjanjian diatur, terdapat perjanjian umum. Jenis ini mencakup segala perjanjian dalam tradisi masyarakat, dan tumbuh atas asas kebebasan mengadakan perjanjian atau dalam istilah luar lebih dikenal sebagai kebebasan berkontrak. Oleh karena itu, lelang dipertimbangkan jenis perjanjian lain yang ditetapkan di luar kerangka KUH perdata sebagaimana diatur dalam *Vendu Reglement*. Purnama T. Sianturi menjelaskan bahwa lelang mencakup sejumlah unsur yang tercermin dalam definisi perundang-undangan jual beli dan, karenanya, dapat dianggap sebagai kontek perjanjian tersebut. Secara khusus, akibat dari lelang memiliki subjek hukum, berupa penjual dan pembeli; kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang objek harga dan barang yang diperoleh; hak dan kewajiban yang diterapkan pada masing-masing pihak. Selain itu, lelang memiliki sebagai esensinya intisari dari jual beli, yaitu penyerahan barang dan pembayaran objek. Selain kontek di atas, perjanjian dibangun saat hubungan hukum di depan terpenuhi, berupa hubungan jual beli antara dua peserta. Akibatnya, ketentuan jual beli sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan juga berlaku terhadap lelang, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1319 KUH Perdata. Oleh karena itu, sepanjang tidak diatur lain dalam *Vendu Reglement*, terhadap pelelangan berlaku ketentuan Buku III KUH Perdata.

Pengertian lelang menurut *Vendu Reglement* adalah penjualan di muka umum yaitu pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan. Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 122 Tahun 2023) adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Peraturan perundangan di bidang lelang yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan peraturan terakhir yang diterbitkan pemerintahan Hindia Belanda di awal abad ke-19. Ketentuan-ketentuan pokok terkait prosedur lelang diatur dalam *Reglement op de Openbare Verkoopingen in Indonesia* (Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia). Peraturan perundang-undangan yang setingkat *ordonnantie* ini dimuat di Stb. 1908 Nomor 189, tanggal 28 Februari 1908, dan mulai berlaku sejak 1 April 1908. Di dalam Pasal 49 *ordonnantie* ini juga dinyatakan bahwa peraturan ini dapat disebut *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang), selanjutnya disingkat VR. Bersamaan dengan terbitnya VR, pemerintah Belanda juga menerbitkan peraturan berkenaan dengan para pejabat terkait pelelangan, yaitu *Instructie voor Ambtenaaren Belast Met de Toespasing van het Reglement op de Openbare Verkoopingen in Indonesia* (Instruksi bagi Para Pejabat yang Ditugaskan Dalam Melakukan Reglement tentang Penjualan di Muka Umum di Indonesia).

Peraturan ini dimuat dalam Stb. 1908 Nomor 190 dan di dalam Pasal 60 dinyatakan bahwa peraturan ini dapat disebut sebagai *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang), selanjutnya disingkat VI.

Untuk melaksanakan VR dan peraturan pelaksanaannya, pemerintah Hindia Belanda pada awal abad ke-19 membentuk institusi bernama Inspeksi Urusan Lelang yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan (*Directeur van Financien*). Di bawah Inspeksi Urusan Lelang tersebut terdapat unit operasional bernama kantor lelang (*vendu kantoor*) yang melayani permohonan lelang dari masyarakat. Tidak diketahui secara pasti perkembangan lelang di Indonesia selama masa perjuangan kemerdekaan sampai dengan pertengahan 1950-an. Situasi perang memperjuangkan dan mempertahankan kemerdekaan kiranya menjadi fokus utama pada waktu itu. Pada saat kemerdekaan Indonesia diakui Belanda dan dunia internasional, yaitu pada akhir 1950-an, Unit Lelang Negara masih berada di lingkungan Departemen Keuangan (sekarang Kementerian Keuangan) dan langsung di bawah kendali Menteri Keuangan. Namun, dengan adanya reorganisasi di Departemen Keuangan pada tahun 1960, di mana ditentukan satu departemen maksimal hanya memiliki lima unit direktorat jenderal, Inspeksi Urusan Lelang kemudian digabungkan dengan dan berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak. Ngadijarno menyebutkan bahwa pertimbangan utama digabungkannya unit lelang ke Direktorat Jenderal Pajak adalah penerimaan negara yang dihimpun Unit Lelang Negara berupa bea lelang pada waktu itu dikategorikan sebagai pajak, yaitu pajak tidak langsung dan saat itu baru saja disahkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, di mana Unit Lelang Negara sangat diperlukan untuk mendukung pelaksanaan penagihan pajak berdasarkan undang-undang tersebut.

Pada tanggal 1 April 1990, Unit Lelang Negara dialihkan dari Direktorat Jenderal Pajak ke Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), Departemen Keuangan. Pertimbangan utama pengalihan tersebut adalah untuk lebih mengembangkan Unit Lelang Negara dan adanya keterkaitan yang erat antara lelang dengan pengurusan piutang negara yang dilaksanakan oleh BUPN. Unit Lelang Negara selanjutnya bertumbuh sejalan dengan perkembangan BUPN, yang sejak tahun 1990 sampai dengan saat ini mengalami beberapa kali reorganisasi.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat Organisasi dan Tugas Eselon I Kementrian Negara Republik Indonesia, tanggal 8 Juni 2006. DJPLN yang semula fokus pada pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang diberi tambahan tugas baru, yaitu mengelola kekayaan negara, Dengan adanya penambahan tugas tersebut terjadi perubahan nomenklatur. Di tingkat pusat nama DJPLN kemudian disesuaikan menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) 308 Selanjutnya, dengan Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan, tanggal 7 Desember 2006, ditentukan bahwa instansi vertikal DJKN di tingkat regional adalah kantor wilayah dan di tingkat operasional nama KP2LN disesuaikan menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Selanjutnya Departemen Keuangan diubah menjadi Kementerian Keuangan. Hingga saat

ini, dengan adanya penataan organisasi tersebut saat ini DJKN memiliki 17 (tujuh belas) Kantor Wilayah di tingkat regional dan 71 (tujuh puluh satu) KPKNL yang tersebar di seluruh Indonesia. KPKNL inilah yang menjadi ujung tombak pelayanan lelang saat ini.

Dalam konteks penagihan pajak, permohonan lelang diajukan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama selaku instansi yang melaksanakan penyitaan, dengan jenis lelang berupa lelang eksekusi sita pajak. Adapun terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan, permohonan lelang diajukan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan setelah debitur dinyatakan wanprestasi, dengan jenis lelang berupa lelang eksekusi Hak Tanggungan. Kedua permohonan tersebut diajukan kepada KPKNL dengan melampirkan dokumen persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 sesuai dengan karakteristik masing-masing jenis lelang.

Pada prinsipnya, objek sita pajak yang di atasnya melekat Hak Tanggungan tetap dapat dimohonkan lelang, sekalipun terhadap objek yang sama terdapat tumpang tindih norma antara ketentuan penagihan pajak dan ketentuan jaminan kebendaan. Persoalan hukum justru mengemuka pada tahap pasca-lelang, yakni ketika pembeli lelang dihadapkan pada kewajiban melunasi utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sebagai syarat dilakukannya roya atas catatan Hak Tanggungan tersebut. Tanpa roya, peralihan hak melalui balik nama sertifikat ke atas nama pembeli lelang tidak dapat dilaksanakan. Konsekuensinya, pembeli lelang menanggung beban ekonomi ganda yaitu di satu sisi membayar harga lelang atas objek sita pajak, dan di sisi lain menanggung nilai pengikatan Hak Tanggungan agar roya dapat dilaksanakan. Kondisi demikian jelas menimbulkan kerugian bagi pembeli lelang yang beritikad baik, yang seharusnya memperoleh perlindungan hukum atas objek yang dibelinya melalui mekanisme lelang yang sah.

KPKNL sebagai institusi yang menyelenggarakan lelang melalui Pejabat Lelang, pada prinsipnya tidak memiliki kewenangan untuk menolak permohonan lelang sepanjang seluruh dokumen persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon. Meskipun demikian, kewajiban administratif tersebut tidak serta-merta melepaskan KPKNL dari tanggung jawab moril untuk memberikan pemahaman yang utuh kepada pemohon lelang mengenai konsekuensi hukum yang mungkin timbul apabila lelang tetap dilaksanakan. Konsekuensi pertama yang patut diantisipasi adalah tidak terjualnya objek lelang. Hal ini dapat terjadi karena calon pembeli, yang telah memperoleh informasi mengenai adanya tumpang tindih norma atas objek tersebut, cenderung bersikap hati-hati dan enggan mengambil risiko. Dalam konteks ini, asas keterbukaan menuntut agar kondisi objek lelang dijelaskan secara transparan kepada calon pembeli sebelum pelaksanaan lelang, sehingga keputusan untuk membeli dilandasi oleh kesadaran dan informasi yang memadai.

Konsekuensi kedua muncul apabila calon pembeli tetap berkehendak membeli objek lelang. Dalam keadaan demikian, pembeli tidak hanya berkewajiban menyelesaikan pembayaran harga lelang, tetapi juga menanggung penyelesaian pelunasan atas pengikatan Hak Tanggungan yang melekat pada objek tersebut. Beban ganda ini pada akhirnya beralih menjadi tanggung jawab pribadi pembeli, suatu kondisi yang secara nyata dapat menekan minat peserta lelang dan berimplikasi pada tidak optimalnya hasil

pelaksanaan lelang. Perlu digarisbawahi bahwa konsekuensi-konsekuensi tersebut tidak hanya berlaku bagi pemohon lelang pada umumnya, melainkan juga akan dialami oleh pemegang Hak Tanggungan yang mengajukan permohonan lelang. Pada hakikatnya, lelang seyogianya diposisikan sebagai upaya terakhir yang diharapkan mampu menghasilkan penerimaan dalam kerangka penegakan hukum, baik untuk melunasi tagihan pajak maupun untuk menyelesaikan kewajiban pelunasan utang debitor.

Dalam konstelasi hubungan hukum antara negara sebagai pemungut pajak dan kreditur pemegang Hak Tanggungan, KPKNL menempati posisi strategis sebagai mediator institusional yang menjembatani kepentingan kedua belah pihak. Posisi tersebut meniscayakan peran aktif KPKNL untuk memfasilitasi terbangunnya kesepakatan antara KPP dan pemegang Hak Tanggungan mengenai mekanisme pembagian hasil lelang. Kesepakatan demikian tidak semata-mata berorientasi pada optimalisasi hasil pelaksanaan lelang, melainkan juga merupakan instrumen yuridis yang memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pembeli lelang sebagai pihak beritikad baik.

Landasan normatif bagi terbentuknya kesepakatan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 51 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Pajak atas Jumlah Pajak yang Masih Harus Dibayar. Ketentuan *a quo* memberikan dua alternatif tindakan bagi KPP manakala penjualan secara lelang tidak dapat dilaksanakan karena barang sitaan telah dibebani hak tanggungan, yakni: pertama, tetap melaksanakan penjualan secara lelang; atau kedua, membuat pernyataan kesediaan mengangkat penyitaan agar penjualan dapat dilaksanakan oleh pemegang hak tanggungan, dengan didahului kesepakatan di antara para pihak. Dengan demikian, KPP selaku pelaksana sita eksekusi pajak memiliki legitimasi yuridis untuk menempuh jalan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, sehingga penyelesaian sengketa tidak semata bertumpu pada pendekatan konfrontatif, melainkan pada dialog kelembagaan yang mengedepankan asas keseimbangan kepentingan.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum mengenai sita pajak dan Hak Tanggungan dalam sistem hukum Indonesia sama-sama memberikan kedudukan preferen kepada subjek hukum yang berbeda, yaitu negara sebagai pemungut pajak dan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Negara melalui ketentuan dalam peraturan perpajakan, khususnya Pasal 21 UU KUP, memiliki hak mendahului atas pelunasan utang pajak yang didasarkan pada kepentingan umum. Di sisi lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan juga memiliki kedudukan yang diutamakan berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan, yang memberikan hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu melalui mekanisme *parate eksekusi*. Pertemuan kedua rezim hukum tersebut dalam satu objek yang sama menimbulkan konflik norma yang tidak dapat diselesaikan secara sederhana melalui asas-asas umum seperti *lex specialis*, *lex superior*, maupun *lex posterior*, karena kedua undang-undang berada pada tingkat yang sama dan mengatur kepentingan yang berbeda, yakni kepentingan publik dan privat. Oleh karena itu, kedudukan hukum dan prioritas

eksekusi antara negara dan kreditur tidak dapat ditentukan secara absolut, melainkan harus ditafsirkan secara sistematis dengan mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan negara dalam penerimaan pajak dan kepastian hukum bagi kreditur. Dengan demikian, konflik ini menunjukkan adanya kekosongan norma yang membutuhkan pengaturan lebih lanjut guna menciptakan kepastian dan keadilan hukum.

Sehubungan dengan adanya konflik norma antara hukum pajak dan hukum Hak Tanggungan, diperlukan langkah konkret dari pembentuk undang-undang untuk melakukan harmonisasi peraturan perundang-undangan, khususnya dengan memberikan pengaturan yang lebih tegas mengenai prioritas hak antara negara dan kreditur dalam hal eksekusi terhadap objek yang sama. Selain itu, pemerintah perlu menyusun norma yang secara eksplisit mengatur batasan dan mekanisme pelaksanaan hak mendahului negara agar tidak mengabaikan perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dalam praktiknya, aparat penegak hukum dan pejabat terkait juga diharapkan menerapkan penafsiran sistematis dan proporsional dengan mempertimbangkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan secara seimbang. Lebih lanjut, bagi pelaku usaha dan lembaga keuangan, diperlukan kehati-hatian dalam melakukan perjanjian kredit dengan memperhatikan potensi risiko adanya klaim pajak atas objek jaminan. Dengan demikian, diharapkan ke depan tercipta sistem hukum yang lebih terintegrasi, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Konflik norma antara ketentuan sita pajak, yang bersandar pada hak mendahului negara sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UU KUP, dengan hak preferensi pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996, pada hakikatnya tidak harus diselesaikan secara kaku melalui asas preferensi peraturan perundang-undangan (*lex superior, lex specialis, maupun lex posterior*) yang cenderung menghasilkan situasi kalah-menang di antara para kreditur. Pasal 51 ayat (2) PMK Nomor 61 Tahun 2023 telah membuka ruang penyelesaian yang lebih humanis dan restoratif, yaitu melalui mekanisme kesepakatan (konsensual) antara KPP dan pemegang Hak Tanggungan, dengan KPKNL sebagai fasilitator yang netral.

Model penyelesaian konsensual ini merefleksikan tiga hal. Pertama, secara filosofis, ia mengembalikan hukum pada tujuannya yang hakiki, yakni keadilan yang memanusiakan para pihak, bukan sekadar penegakan klaim secara sepihak. Kedua, secara yuridis, kesepakatan pembagian hasil lelang memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan, negara memperoleh pelunasan piutang pajak, kreditur separatis memperoleh pemenuhan piutangnya secara proporsional, dan pembeli lelang terlindungi dari risiko gugatan di kemudian hari. Ketiga, secara sosiologis, pendekatan ini mencegah terhambatnya pelaksanaan lelang yang selama ini kerap terjadi akibat tarik-menarik kepentingan antar-kreditur, sehingga nilai ekonomis objek jaminan tidak tergerus oleh berlarut-larutnya sengketa.

Dengan demikian, pemecahan konflik norma sita pajak dan Hak Tanggungan sejatinya terletak pada optimalisasi mekanisme kesepakatan yang telah dilegitimasi oleh PMK Nomor 61 Tahun 2023, dengan penguatan peran KPKNL sebagai mediator kelembagaan. Ke depan, mekanisme ini idealnya diangkat ke level pengaturan yang lebih

tinggi (undang-undang) agar memiliki daya ikat yang lebih kokoh dan menjadi solusi permanen atas dualisme hak mendahului dalam sistem hukum jaminan dan hukum pajak Indonesia.

REFERENSI

- Andayani, D. (2018). Hak Mendahului Negara dalam Penagihan Pajak dan Implikasinya terhadap Kreditor. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 7(2).
- Dhaniarto, A. Y. (2021). *Lelang: Teori dan Aplikasi*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Gunadi. (2014). *Hukum Pajak*. Grasindo.
- Harahap, Y. (2012). Permasalahan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Praktik Peradilan. *Jurnal Hukum Perdata*, 10(1).
- Hernoko, A. Y. (2010). Kedudukan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 17(3).
- HR, R. (2016). *Hukum Administrasi Negara*. RajaGrafindo Persada.
- HS, H. S. (2017). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. RajaGrafindo Persada.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan*. Andi.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2005). *Hak Tanggungan*. Kencana.
- Ngadijarno, F. X., Laksito, N. E., & Liastiani, I. I. (2009). *Lelang: Teori dan Praktik*. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan.
- Nurhayati, S. (2019). Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan terhadap Eksekusi Objek Jaminan. *Jurnal Rechtsidee*, 6(2).
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Redi, A. (2015). Pertentangan Norma dalam Sistem Peraturan Perundang-undangan di Indonesia. *Jurnal Konstitusi*, 12(4).
- Saidi, M. D. (2018). Kedudukan Negara sebagai Kreditur Preferen dalam Hukum Pajak. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(4).
- Siahaan, M. P. (2010). *Hukum Pajak Formal*. Graha Ilmu.
- Sianturi, P. T. (2008). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. CV Mandar Maju.
- Sidharta, B. A. (2011). *Ilmu Hukum Indonesia: Upaya Pengembangan Ilmu Hukum Sistematis yang Responsif terhadap Perubahan Masyarakat*. Refika Aditama.
- Suandy, E. (2016). *Hukum Pajak*. Salemba Empat.
- Subagyo, B. S. A. (2018). *Hukum Pajak Indonesia*. Kencana.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Tambunan, M. S. G. (2020). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Suatu Objek Lelang Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT.Dps). *Jurnal Indonesian Notary*, 2, 16.
- Usman, R. (2013). Aspek Hukum Jaminan dalam Perbankan. *Jurnal Hukum Bisnis*, 22(3).