

**PROBLEMATIKA EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER**

SKRIPSI



Oleh :

SRI RIZKY PUTRINING PRASTITI
NIM. 201102020013

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER**

FAKULTAS SYARIAH

MEI 2025

**PROBLEMATIKA EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syari'ah
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

Sri Rizky Putrining Prastiti
NIM: 201102020013

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Disetujui Pembimbing:

Dr. Martoyo, S.H.I., M.H.
NIP. 197812122009101001

**PROBLEMATIKA EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER**

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Fakultas Syariah
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Selasa
Tanggal : 6 Mei 2025

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris


Achmad Hasbi Dastri, M.H.
NIP. 198804132019031008


Afrik Yunari, M.H.
NIP. 199201132020122010

Anggota :

1. Dr. Muhammad Faisol, S.S., M.Ag
2. Dr. Martoyo, S.H.I., M.H.

Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah



Dr. Wildan Hefni, M.A.
NIP. 19911107201801004

MOTTO

البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما، وإن كتما وكذبا
محقت بركة بيعهما

Artinya : Orang yang melakukan transaksi jual beli masing-masing memiliki hak khiyar (membatalkan atau melanjutkan transaksi) selama keduanya belum berpisah. Jika keduanya jujur dan terbuka, maka keduanya akan mendapatkan keberkahan dalam jual beli, tapi jika keduanya berdusta dan tidak terbuka, maka keberkahan jual beli antara keduanya akan hilang.
(HR Bukhari dan Muslim)¹

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

¹ KH.Ahmad Niam Syukri Masruri, Ketua Lembaga Kajian Informasi dan Dakah (Elkid), Ketua PW GP Ansor Jateng Tahun 1995 dan Sekretaris RMINU Jateng

PERSEMBAHAN

Dengan mengucap rasa syukur *alhamdulillahirobbil alamin* dan puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberi pertolongan dan meridhoi setiap langkah penulis, ku persembahkan ini kepada orang-orang yang kusayangi :

1. Teristimewa ayahku tersayang Prasetijo Santoso,. Sos. dan mamaku tercinta Ni Luh Putu Ayu Handayani,. SE., sebagai tanda bukti hormat dan rasa terima kasih yang tiada hingga ku persembahkan karya kecil ini kepadamu yang telah banyak memberikan kasih sayang, segala dukungan dan cinta kasih yang tiada mungkin dapat kubalas. Semoga ini menjadi Langkah awal untuk membuat ayah dan mama Bahagia. Amin.
2. Adik-adikku tercinta, Mutia Naila Rosida Prasditya, M.Alhimni Rusdi Prasdityo, Naura Hidayah Prastiwi. Tiada yang paling mengharukan saat berkumpul bersama kalian, walaupun sering terjadi konflik kecil namun hal ini selalu menjadi warna yang tidak bisa tergantikan. Terimakasih atas doa dan bantuan kalian selama ini.
3. Tante Ni Made Dewi Sri, yang telah berpartisipasi memberikan dukungan setiap saat sekaligus memberikan sumber motivasi dalam kehidupan penulis untuk mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik, terimakasih untuk semua nasihat yang tiada henti demi kebaikan dan kemajuan penulis, dan terimakasih atas kasih sayang yang selama ini tercurahkan untuk kehidupan penulis.

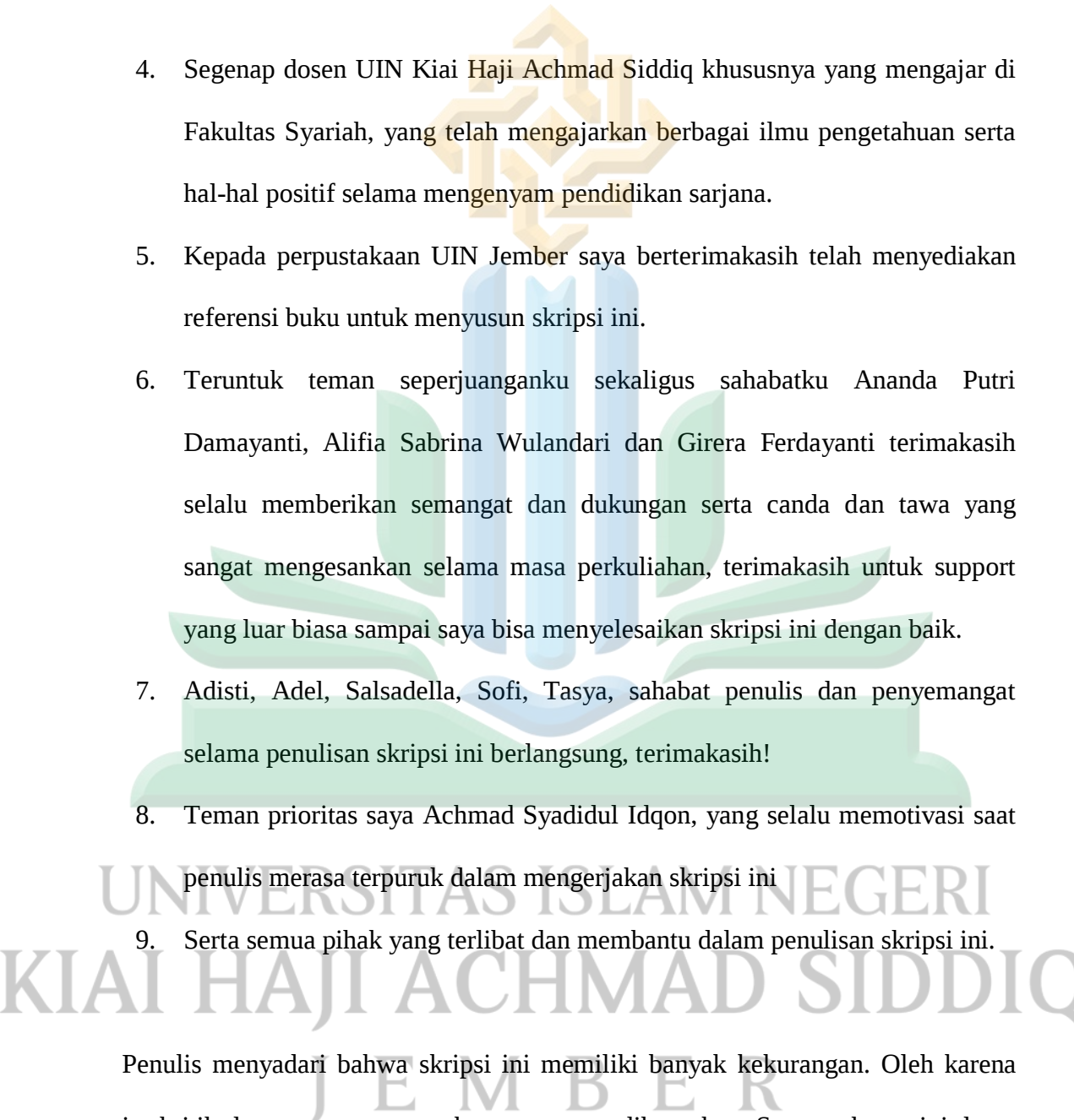
KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji hanya milik Allah SWT yang telah melimpahkan ilmu dan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ini. Sholawat dan salam untuk Nabi besar Muhammad SAW, yang membawa kita dari zaman jahiliah menuju masa damai ini.

Skripsi ini berjudul ***Problematika Eksekusi Terhadap Jaminan Objek Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jember*** yang disusun oleh peneliti untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Syariah. Penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak luput dari do'a kedua orang tua, Guru-guru dan beberapa pihak-pihak yang ikut serta menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Dalam penyusunan karya ilmiah ini tidak lepas dari pihak-pihak yang berkaitan, maka dari itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM, selaku Rektor UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan arahan dan bimbingan pada mahasiswa Fakultas Syariah.
3. Bapak Dr. Martoyo, S.H.I., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, sekaligus dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu dalam memberikan arahan, bimbingan dan koreksi dalam penyusunan skripsi ini.

- 
4. Segenap dosen UIN Kiai Haji Achmad Siddiq khususnya yang mengajar di Fakultas Syariah, yang telah mengajarkan berbagai ilmu pengetahuan serta hal-hal positif selama mengenyam pendidikan sarjana.
 5. Kepada perpustakaan UIN Jember saya berterimakasih telah menyediakan referensi buku untuk menyusun skripsi ini.
 6. Teruntuk teman seperjuanganku sekaligus sahabatku Ananda Putri Damayanti, Alifia Sabrina Wulandari dan Girera Ferdayanti terimakasih selalu memberikan semangat dan dukungan serta canda dan tawa yang sangat mengesankan selama masa perkuliahan, terimakasih untuk support yang luar biasa sampai saya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
 7. Adisti, Adel, Salsadella, Sofi, Tasya, sahabat penulis dan penyemangat selama penulisan skripsi ini berlangsung, terimakasih!
 8. Teman prioritas saya Achmad Syadidul Idqon, yang selalu memotivasi saat penulis merasa terpuruk dalam mengerjakan skripsi ini
 9. Serta semua pihak yang terlibat dan membantu dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi segenap orang untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya dalam pengembangan ilmu hukum.

ABSTRAK

Sri Rizky Putrining Prastiti, 2025: *Problematika Eksekusi Terhadap Jaminan Objek Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Jember.*

Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Wanprestasi, Problematika hukum

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan muncul karena adanya suatu perjanjian jaminan yang mana debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian tersebut dan pihak kreditur sebagai pemegang jaminan berhak melakukan lelang eksekusi untuk mendapatkan hak nya. Penelitian ini membahas jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan dengan jaminan berupa Hak Milik. Terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian kredit pembiayaan yang mengakibatkan eksekusi. Terdapat problematika dalam pelaksanaan eksekusi penyelesaian wanprestasi terhadap jaminan objek hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember. Didalam proses lelang eksekusi sering menghadapi berbagai kendala yang menghambat proses penyelesaian, seperti keberatan pihak ketiga, prosedur administratif hingga kurangnya pemahaman hukum oleh pihak-pihak terkait.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan maka timbul fokus permasalahan sebagai berikut : (1) Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember ? (2) Bagaimana problematika eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember ? (3) Bagaimana akibat hukum eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap para pihak ?

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember, untuk mengetahui problematika eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember dan mengetahui akibat hukum eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap para pihak.

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris dengan pendekatan sosiologis untuk memahami di dalam lapangan. Sumber datanya berupa wawancara dengan staff seksi lelang di KPKNL Jember serta para kreditur dan debitur dengan dukungan data lain seperti Undang-Undang, buku, jurnal, dan refrensi tertulis dari penelitian terdahulu mengenai topik yang terkait.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pelaksanaan lelang eksekusi di KPKNL Jember dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK). (2) Problematika yang terjadi di KPKNL Jember seperti keberatan dari pihak ketiga, kurangnya pemahaman proses lelang, dan hambatan secara administratif. (3) Akibat hukum yang mengikat para pihak seperti hal nya kreditur melunasi hutang, debitur dapat berakibat kehilangan hak atas objek jaminannya dan apabila terjadi sengketa akan menimbulkan pembatalan lelang.

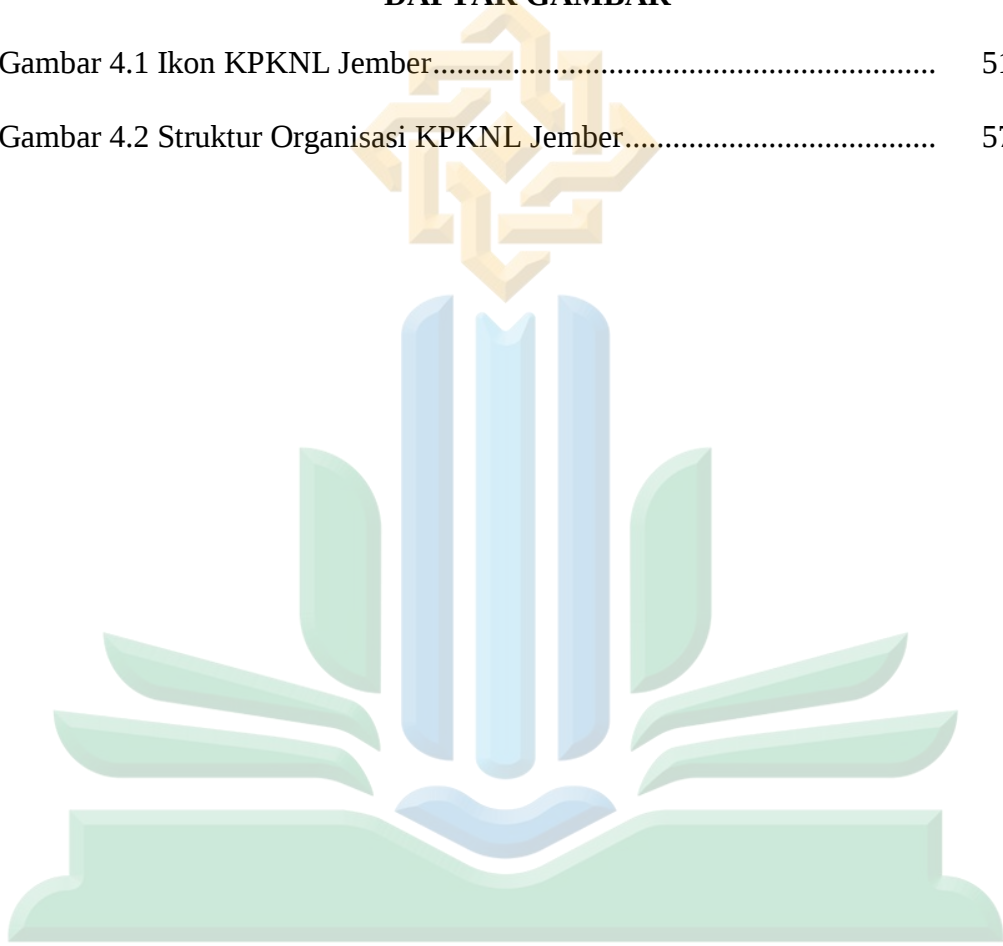
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Definisi Istilah.....	10
F. Sistematika Pembahasan.....	12
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	14
A. Penelitian Terdahulu	14
B. Kajian Teori	26
BAB III METODE PENELITIAN	42
A. Jenis Penelitian.....	42
B. Pendekatan Penelitian	43

C. Lokasi Penelitian.....	44
D. Subyek Penelitian.....	45
E. Teknik Pengumpulan Data.....	45
F. Analisis Data	47
G. Keabsahan Data.....	49
H. Tahap - Tahap Penelitian	49
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	51
A. Gambar Obyek Penelitian	51
B. Penyajian Data dan Analisis.....	58
C. Penyajian Temuan.....	76
BAB V PENUTUP	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA.....	94
Pernyataan Keaslian Tulisan.....	100
Hasil Wawancara Penelitian	101
Surat Permohonan Izin Penelitian.....	105
Surat Pemberian Izin Penelitian.....	106
Biodata Peneliti	107

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Ikon KPKNL Jember.....	51
Gambar 4.2 Struktur Organisasi KPKNL Jember.....	57



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Dalam transaksi pinjam-meminjam, jaminan merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam hal debitur mengalami wanprestasi. Hak Tanggungan sebagai salah satu bentuk jaminan kebendaan memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.² Namun, dalam praktiknya eksekusi hak tanggungan tidak selalu berjalan dengan lancar. Berbagai kendala hukum dan administratif sering kali muncul dalam proses eksekusi, khususnya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember.

Dari perspektif Islam, perjanjian atau akad dalam utang-piutang harus didasarkan pada prinsip keadilan (*al-'adl*) dan saling ridha (*taradhi*). Islam juga menekankan pentingnya pemenuhan janji dalam transaksi keuangan sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُم بَيْمَةٌ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu Ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), 72

menetapkan hukum sesuai dengan yang dikehendaki." (QS. Al-Mā'idah: 1).³

Islam membolehkan jaminan dalam utang-piutang (*rahn*), tetapi eksekusi terhadap jaminan tersebut harus dilakukan dengan cara yang adil dan tidak merugikan salah satu pihak.

Undang - undang yang berkaitan secara khusus dengan hak tanggungan serta eksekusi objek jaminan hak tanggungan adalah UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). UUHT ini mengatur mengenai pendirian, pembatalan, serta eksekusi atas hak tanggungan, termasuk prosedur dan mekanisme pelaksanaannya.⁴ Beberapa poin utama yang diatur dalam UUHT meliputi:

1. Pendirian Hak Tanggungan: Prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendirikan hak tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah.
2. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak yang Terlibat: Hak dan kewajiban yang memberikan jaminan (debitur) dan pihak yang menerima jaminan (kreditur).
3. Pelaksanaan Eksekusi: Prosedur yang harus diikuti dalam melakukan eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan jika terjadi wanprestasi atau default pembayaran.

³ Al-Mutakabbir, *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Perkata Terjemah Perkata* (Surabaya: Nur Ilmu, 2017).

⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.

4. Pelelangan Objek Jaminan: Prosedur pelelangan objek jaminan untuk mendapatkan dana yang cukup untuk membayar hutang.⁵

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT hak tanggungan adalah “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya.”

Pengikatan objek jaminan berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan sebagai salah satu lembaga hukum jaminan tergolong bidang hukum yang bersifat netral, tidak mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan spiritual dan budaya

bangsa. Sehingga terhadap bidang hukum yang demikian tidak ada keberatannya untuk diatur dengan segera.⁶ Undang – Undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Yang selanjutnya disebut “hak tanggungan”.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang

⁵ UUHT, Pasal 6 dan Pasal 20

⁶ Bachtiar Sibarani, “Parate Eksekusi dan Paksa Badan,” *Jurnal Hukum Bisnis* 15, no. 2 (2001): 45–60, <https://doi.org/10.1234/jhb.v15i2.5678>.

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lain.⁷

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D) yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahkan
5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai Lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Masalah jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, lebih menonjol didalam hukum eksekusi lah hak jaminan membuktikan perannya.⁸

Selain UUHT, terdapat juga Peraturan Pemerintah (PP) dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang mengatur lebih lanjut mengenai implementasi UUHT serta teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Hal ini mencakup tata cara

⁷ Prof. Dr.ST.Remi Sjahdeini,S.H, *Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung:Alumni Bandung,1999), 11.

⁸ Satrio J, *Hukum Jaminan Hak – Hak Jamnan Kebendaan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,2007), 16.

eksekusi, prosedur lelang, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dalam proses eksekusi hak tanggungan.

Dalam kegiatan pembiayaan, pemberian jaminan merupakan elemen penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur apabila debitur mengalami wanprestasi. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling umum digunakan adalah hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan preferen bagi kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).⁹

Hak tanggungan memungkinkan kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa harus melalui putusan pengadilan melalui mekanisme yang dikenal sebagai *parate* eksekusi.¹⁰ Namun demikian, dalam praktik pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, masih ditemukan berbagai kendala,

baik dari sisi prosedural, hukum, maupun sosio-ekonomi. Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, sebagai instansi pelaksana lelang negara, kasus-kasus wanprestasi yang berujung pada pelelangan objek jaminan terus terjadi.

Lelang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lelang dikenal sebagai perjanjian khusus karena memiliki maksud sendiri yaitu “lelang” yang diatur dan dibentuk oleh pembentuk Undang-Undang. Lelang

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pasal 6.

¹⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), 84.

pada umumnya adalah sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli yang bertujuan untuk menentukan harga bagi suatu barang.¹¹ Menurut Sudiono lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang tertinggi dan dipimpin oleh Pejabat Lelang.¹² Menurut PMK Nomor 122/PMK.06/2023 berkaitan dengan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pada Pasal 1 angka 1 Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Berdasarkan pengertian diatas dapat dinyatakan bahwa lelang merupakan penjualan barang bergerak ataupun tidak bergerak yang dilakukan secara umum dan terbuka dengan adanya penawaran harga yang meningkat hingga menurun untuk tertuju dengan harga yang diinginkan. Pasal 1 angka 4,5,6 PMK Nomor 122/PMK.06/2023 mengklasifikasi lelang menjadi:

1. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan ini itu dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Lelang Noneksekusi Wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
3. Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

¹¹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: Eresco, 1987), 1.

¹² Sudiono, *Pengantar Hukum Lelang*, (Jakarta: Prenada Media atau Kencana, 2001), 52.

Berdasarkan hasil wawancara dengan staf seksi lelang KPKNL Jember, tercatat bahwa sepanjang tahun 2023 terdapat 47 kasus wanprestasi yang ditangani oleh KPKNL Jember. Dari jumlah tersebut, 15 kasus berlanjut ke ranah pengadilan karena debitur menolak menyerahkan objek jaminan meskipun telah dilakukan proses risalah lelang.¹³ Salah satu contohnya dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 120/Pdt.Bth/2022/PN Jmr, di mana debitur mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL.¹⁴

Di sisi lain, ketentuan pelaksanaan lelang objek jaminan juga diatur secara rinci dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122/PMK.06/2023, yang menjelaskan tentang tata cara pelaksanaan lelang eksekusi dan noneksekusi.¹⁵ Namun, di lapangan, implementasi ketentuan tersebut belum sepenuhnya optimal, terutama karena keterbatasan pemahaman hukum dari debitur maupun kendala administratif dalam prosedur eksekusi. Hal ini menimbulkan problematika yang berulang dan memperpanjang proses penyelesaian wanprestasi.

Dengan adanya fakta-fakta tersebut, maka jelas bahwa terdapat kesenjangan antara norma hukum dengan pelaksanaan di lapangan, terutama dalam kaitannya dengan eksekusi hak tanggungan. Oleh karena itu, penulis ingin mengetahui secara mendalam tentang problematika eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember melalui penelitian yang berjudul

¹³ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

¹⁴ Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 120/Pdt.Bth/2022/PN Jmr, tanggal 22 Agustus 2023.

¹⁵ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

“PROBLEMATIKA EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JEMBER”.

B. Fokus Penelitian

Bagian ini mencatumkan semua fokus permasalahan yang akan dicari jawabannya melalui proses penelitian. Adapun masalah yang diangkat dari peneliti ini yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember?
2. Bagaimana problematika eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember?
3. Bagaimana akibat hukum eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap para pihak?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan pokok dari peneliti adalah mencari jawaban dari permasalahan yang diajukan. Peneliti memiliki tujuan dari permasalahan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember.
2. Untuk menganalisa problematika eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember.
3. Untuk menganalisa akibat hukum eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap para pihak.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang akan dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Dengan manfaat penelitian sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, peneliti berharap dapat memberi pengembangan pengetahuan serta wawasan tentang penyelesaian wanprestasi atas objek jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember bagi pihak-pihak yang berkepentingan guna menjadikan penelitian lebih lanjut terhadap objek sejenis yang belum tercukup dalam penelitian ini.

2. Manfaat praktis

a. Bagi Peneliti

b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan terkait dengan eksekusi penyelesaian wanprestasi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember.

c. Bagi UIN KHAS Jember

Penelitian ini dalam dunia akademik diharapkan dapat memberikan sumbangsih ilmiah sekaligus dapat melengkapi atau mmeperbarui temuan-temuan sebelumnya tentang eksekusi penyelesaian wanprestasi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember.

d. Bagi Pejabat Lelang dan Seksi Hukum dan Informasi

Sebagai acuan untuk lebih meningkatkan profesionalisme dan kredibilitas KPKNL Jember.

e. Bagi Peserta Lelang

Diharapkan juga mampu memberikan deskripsi informasi mengenai penyelesaian wanprestasi atas objek jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi pembahasan istilah dalam penelitian ini agar terhindar dari pembahasan yang melebar, kesalah pahaman interpretasi serta memudahkan pemahaman tentang judul diatas, maka perlu memberikan definisi istilah yang terdapat dalam judul ini sebagai berikut :

1. Wanprestasi

Wanprestasi adalah istilah dari bahasa Belanda "*wanprestatic*" berarti tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian.

Menurut KBBI, pengertian wanprestasi adalah salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat dari kelalaian.

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, wanprestasi terjadi ketika debitur lalai melaksanakan kewajibannya setelah dinyatakan lalai, sehingga menimbulkan kewajiban untuk membayar biaya, kerugian, dan bunga.¹⁶

¹⁶ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1243.

2. Jaminan

Jaminan merupakan harta kekayaan debitur yang dijadikan sebagai agunan untuk menjamin pelunasan hutang kepada kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, segala kekayaan debitur, baik yang bergerak, menjadi jaminan atas perikatannya.¹⁷ Dalam praktik perbankan, jaminan dapat berupa benda bergerak atau hak kebendaan lainnya.¹⁸

3. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.¹⁹

4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

KPKNL adalah instansi vertikal di bawah Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan yang bertugas melaksanakan pelayanan kekayaan negara, piutang negara, dan lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK. 01/2006 pasal 30, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat

¹⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1131.

¹⁸ Gator Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Djembatan,2000),75.

¹⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pasal 1 ayat (1).

Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.²⁰

F. Sistematika Pembahasan

BAB I: Pendahuluan

Bab ini berisikan tentang latar belakang masalah yang di paparkan secara lengkap karena adanya sebuah isu hukum yang belum di temukan jawabannya. Terdapat juga fokus penelitian yang mana merupakan aspek penting terhadap perihal apa yang ingin di cari tahu, berikutnya terdapat tujuan penelitian sebagai landasan untuk melakukan pembahasan, kemudian terdapat manfaat penelitian, definisi istilah serta sistematika pembahasan.

BAB II: Kajian Kepustakaan

Bab ini dimulai dengan uraian kajian pustaka yang didalamnya mengenai pembahasan penelitian terdahulu yang tujuannya adalah sebagai acuan yang akan dijadikan refrensi penelitian yang sifatnya tidak boleh menyerupai namun hanya boleh menambahkan dan menjadikan penelitian tersebut menjadi penelitian yang lebih berkembang dan terdapat pula kajian teori yang merupakan dasar dari pembahasan untuk memperkuat terkait dengan isu hukum yang diambil.

BAB III: Metode Penelitian

Bab ini berisikan tentang pendekatan dan jenis penelitian yang dilakukan oleh sebagai langkah awal dalam pencarian data dan informasi. Terdapat juga lokasi penelitian yang menunjukkan dimana isu hukum tersebut terjadi,

²⁰ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 153/PMK.01.2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara, pasal 30

kemudian ada subjek dan objek penelitian yang merupakan hal penting dalam pencarian data dan informasi dan terdapat pula teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data serta tahap-tahap penelitian yang akan dilaksanakan

BAB IV: Penyajian Data Dan Analisis

Bab ini berisikan tentang gamabar objek terhadap isu hukum yang sedang terjadi, kemudian yang terpenting adalah penyajian data, dimana data penyajian tersebut didasarkan pada hasil observasi dan pencarian data yang diperoleh dan di harapkan mampu menjawab terhadap fokus penelitian yang dibuat.

BAB V: Penutup

Bab ini berisikan tentang kesimpulan yang mana penulis memberikan kesimpulan terhadap semua data dan informasi ataupun argumentasi dalam pemhasan yang sudah dibuat untuk menjelaskan lebih detail atas informasi

yang telah di dapatkan dan selanjutnya terdapat saran yang mana sifatnya adalah membangun untuk pelaksanaan isu hukum yang sedang terjadi agar dapat dipahami

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang terkait dengan tema yang peneliti kaji.

1. Eksekusi Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi.²¹

Mengenai penggolongan hak tanggungan dalam hak kebendaan maka harus mengetahui tentang hak tanggungan serta macam-macam hak kebendaan. Hak tanggungan tergolong kedalam hak kebendaan yang memberikan suatu jaminan karena hak tanggungan merupakan perjanjian

ikatan serta hak tanggungan bersifat memberikan jaminan atas pemenuhan suatu piutang. Lalu mengenai debitur yang dinyatakan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan, yang mana harus mengetahui bentuk-bentuk dan kemungkinan debitur wanprestasi serta penetapan debitur dapat dinyatakan wanprestasi dalam hak tanggungan dilakukannya karena hal tersebut bertujuan agar dapat menemukan konklusi terkait hal tersebut. Debitur wanprestasi serta kemungkinan debitur tidak membayar angsuran sesuai batasan waktu yang ditentukan dan dibuktikan dengan adanya surat

²¹ Deny Akbar Santoso, *Eksekusi Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi* (Skripsi, Universitas Jember, 2019), 25.

peringatan atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali. Kemudian kreditur melakukan lelang eksekusi langsung benda jaminan. Yang mana harus mengetahui pendaftaran hak tanggungan serta sertifikat hak tanggungan dapat dilakukan lelang eksekusi langsung dilakukannya

Hal tersebut bertujuan agar dapat ditemukannya suatu konklusi terkait debitor dinyatakan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan yaitu dapat dilakukan karena dalam hak tanggungan terdapat 3 (tiga) cara eksekusi, salah satunya ialah dengan cara *parate executie* dengan dasar Pasal 6 jo Pasal 20 angka 1 huruf (a) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda- Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Fokus penelitian tergolong hak kebendaan apakah hak tanggungan atas tanah?, Kapan debitor dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan?, Apakah kreditur dapat melakukan lelang eksekusi langsung terhadap benda jaminan hak tanggungan?

Metode penelitian menggunakan metode yuridis normatif (*Legal Reseach*) menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Kesimpulan hak tanggungan tergolong dalam hak kebendaan yang bersifat memberikan suatu jaminan, karena hak tanggungan merupakan suatu jaminan sebagai pelunasan hutang dalam perjanjian kredit. Serta

debitur dinyatakan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan sejak debitur tidak melakukan pretasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dan dibuktikan dengan somasi atau surat peringatan sebanyak 3(tiga) kali. Dan yang terakhir kreditur dapat melakukan lelang eksekusi secara langsung terhadap jaminan hak tanggungan melalui badan pelelangan umum yaitu KPKNL.

Berdasarkan penelitian tersebut, persamaan yang ditulis oleh peneliti dengan Deny Akbar Santoso meneliti tentang lelang eksekusi karena terjadinya wanprestasi. Perbedaan penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif sedangkan penulis empiris.

2. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Modal Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Lelang Dikaitkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.*²²

Kredit modal kerja merupakan salah satu dari jenis kredit yang diberikan bank kepada nasabah. Perkreditan memiliki unsur utama yaitu kepercayaan, walaupun kredit itu sendiri bukan hanya sekedar kepercayaan.

Perjanjian jaminan berkaitan dengan pengikatan jaminan atau agunan kredit yang umumnya diikat dengan akta notaris yang bersifat baku dan bersifat eksekutorial. Perjanjian jaminan dibuat oleh bank sebagai salah satu upaya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit sehingga

²² Kiki Sunarya, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Modal Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Lelang Dikaitkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang* (Skripsi, Universitas Pasundan, 2017), 30.

kelak ada jaminan pengembalian dana kredit bank secara utuh. Apabila dikemudian hari ternyata debitur tidak mampu membayar utang-utang kreditnya tersebut, maka bank sebagai kreditur dapat melakukan pelelangan. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Sejalan dengan semakin meningkatnya angka kredit macet/piutang Negara pada bank-bank pemerintah, peran serta fungsi DJKN semakin penting dalam hal penyelenggaraan jasa Lelang.

Fokus penelitian, Bagaimana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Jaminan Debitur dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?,

Bagaimana Akibat Hukum Dari Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bagi Debitur dalam Pelaksanaan Lelang yang dimohon oleh Kreditur ?, Bagaimana Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Hak Tanggungan yang dimohon oleh Kreditur dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa?

Metode penelitian Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara yuridis normatif. Dalam melakukan penelitian penulis akan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis.

Kesimpulan Lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, belum sepenuhnya mengacu pada peraturan lelang yang berlaku. Akibat hukum dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bagi debitur dalam pelaksanaan lelang yang dimohon oleh kreditur. Lelang menjadi batal dan Bank selaku kreditur tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas objek lelang, objek lelang kembali ke dalam status barang jaminan juga terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur. Karena dalam pelaksanaan Lelang eksekusi yang dimohon kreditur belum sepenuhnya mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan penelitian tersebut persamaan yang ditulis oleh peneliti dengan Kiki Sunarya sama sama membahas tentang penyelesaian ketika wanprestasi. Perbedaan penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif sedangkan penulis empiris serta tidak mengacu pada aturan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Aspek Hukum Lelang Agunan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru.²³

²³ Mutiarani Husli, *Aspek Hukum Lelang Agunan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru* (Skripsi, Universitas Islam Riau, 2021), 15.

Sebagai lembaga keuangan Bank syariah berjalan dengan dasar syariah dan tidak bertentangan dengan dasar agama Islam. Sesuai artinya tidak mengandung riba atau sistem bunga yang mempersulit, sehingga bank syariah ini berjalan atas dasar kesetaraan dan keadilan. Bank syariah mengandalkan hukum Islam seperti Al- Qur'an, hadits atau ijtihad ulama untuk prinsip bisnis mereka. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, pemerintah berusaha menyalurkan uang pinjaman dalam upaya meningkatkan derajat hidup mereka agar mereka tidak terjerat dengan riba dan pinjaman yang tidak wajar. Pinjaman yang diberikan Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru menggunakan prosedur yang tidak sulit serta tidak menggunakan tempo yang lama bagi nasabahnya untuk mendapatkan uang pinjamannya dengan syarat memberikan jaminan dan semua kesepakatan dituangkan dalam akad/perjanjian. tidak ada pihak yang ingin mempermasalahkan apa yang disepakati dalam kontrak. Akan tetapi, masalah yang sering terjadi adalah debitur lalai untuk menunaikan kewajibannya atau dalam istilah lain wanprestasi. Kenyataan yang banyak terjadi adalah debitur terlambat untuk melakukan pembayaran sehingga setiap penyaluran yang diberikan oleh bank, bank harus meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan, dalam rangka keamanan dalam proses pengembalian pembiayaan itu. Penerbitan jaminan tersebut merupakan langkah terakhir dalam penyelesaian kredit bermasalah (pembiayaan) di kantor cabang Bank Syariah Mandiri Pekanbaru. Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996, pada Pasal 12 telah diatur mengenai mekanisme

pelaksanaannya. Dalam melakukan eksekusi / pelelangan pihak kreditur bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL memberikan bentuk jaminan pinjaman berupa hak tanggungan. Pihak KPKNL selaku pelaksana merupakan badan resmi yang melaksanakan lelang atas hak tanggungan milik nasabah, namun dalam melakukan eksekusinya tidak menutup kemungkinan terjadi alasan-alasan yang menghambat pelaksanaan eksekusi tersebut.

Fokus penelitian, Bagaimana proses lelang agunan hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)?, Apa saja hambatan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru?

Metode penelitian , Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian survey atau hukum empiris, penelitian ini bersifat deskriptif. Objek penelitiannya adalah Pelaksanaan Lelang di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, untuk memperoleh gambaran.

Kesimpulan proses lelang yang dilakukan Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru apabila debitur melakukan wanprestasi dilakukan pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau melakukan penjualan dibawah tangan, dalam melakukan lelang hak tanggungan sedikit terhambat karena pada situasi saat ini sulit ditemukannya pembeli dan lelang kurang diminati. Kendala yang dihadapi adalah pada saat akan melakukan eksekusi janji pengosongan obyek. hak

tanggungan tidak berjalan dengan efektif, adanya gugatan ketiga, pengikatan hak tanggungan tidak dilakukan dengan sempurna, gangguan dari pihak ketiga saat pelaksanaan eksekusi dan ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara debitur dengan pejabat lelang.

Berdasarkan penelitian tersebut, memiliki persamaan yaitu sama sama mengangkat tentang wanprestasi ketika terjadi wanprestasi atau kredit macet menggunakan lelang eksekusi melalui KPKNL. Perbedaannya terletak pada subyek penelitian yaitu peneliti menggunakan KPKNL Jember namun skripsi diatas menggunakan Bank Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru sebagai subyek.

4. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Bengkok Tinjauan Kitab Undang Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shulu.²⁴

Pemanfaatan tanah eks bengkok di Kelurahan Garum ini digunakan untuk tanah sawah dan pertokoan, akan tetapi dalam penelitian ini lebih terfokus pada sewa-menyewa tanah sawah dengan sistem lelang. Penelitian ini dilakukan karena adanya perkara dan objek penelitian yang memiliki unsur keterbaruan, mulai dari sistem pelaksanaan hingga upaya penyelesaian perkaranya. Hal inilah yang menjadi unsur pembeda di antara Desa/Kelurahan lain yang berada di Kabupaten Blitar. Tanah bengkok merupakan tanah milik desa yang diperuntukkan bagi kepala desa dan perangkat desa, yang mana hal ini dulunya dianggap sebagai upah atau gaji

²⁴ Fadhila Amanda Putri, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulu* (Skripsi, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022), 22.

bagi mereka sebelum ditetapkan gaji pokok setiap bulannya. Dalam transaksi sewa- menyewa di Kelurahan Garum ini dilaksanakan dengan sistem lelang. Sistem lelang yang dilaksanakan di Kelurahan Garum ini menggunakan pelelangan yang dilakukan di depan umum dan dipimpin langsung oleh ketua panitia pelelangan yang mendapat perintah serta arahan langsung dari kepala kelurahan untuk memimpin jalannya pelelangan sewa tanah tersebut. Sistem pelelangan tanah eks bengkok ini setiap 2 (dua) tahun sekali akan disewakan kepada masyarakat. Dalam permasalahan pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini perlu adanya tinjauan dari KUH Perdata serta hukum Islam.

Fokus penelitian Bagaimana faktor-faktor pemicu terjadinya sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar?, Bagaimana upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok tinjauan Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata dan Ash- Shulhu?

Metode penelitian Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan kualitatif.

Kesimpulan Wanprestasi di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini terjadi karena adanya beberapa faktor-faktor yang memicu terjadinya sengketa. Adapun faktor- faktor tersebut terbagi menjadi dua, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal dalam penelitian ini ialah adanya unsur kesengajaan seperti penundaan dalam pembayaran dan karena kurangnya

kesadaran hukum masyarakat sekitar. Adapun faktor eksternal dalam penelitian ini ialah karena ketidaktepatan dalam prediksi keuangan dan keadaan ekonomi masyarakat yang tidak stabil. Permasalahan wanprestasi di atas bisa diselesaikan dengan kekeluargaan dan dari pihak penyewa (pemenang lelang) juga telah menyetujui kesepakatan yang ditawarkan oleh pihak yang menyewakan (panitia lelang). Permasalahan wanprestasi ini tidak sampai mengarah ke pengadilan, karena dalam mengatasi permasalahan ini sudah dimusyawarahkan secara baik-baik supaya permasalahan ini bisa cepat selesai dan tidak berlarut-larut.

Berdasarkan penelitian tersebut terdapat persamaan yaitu sama sama membahas perkara wanprestasi namun terdapat perbedaan yaitu mengenai pokok permasalahannya peneliti meneliti kasus wanprestasi melalui KPKNL Jember namun dalam penelitian ini membahas tentang ke kasus sewa tanah bengkok menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata Dan

Ash-Shulu.

5. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Di Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang.²⁵

Dengan kebutuhan manusia yang semakin meningkat, banyak lembaga keuangan baik bank maupun non-bank yang memberikan penawaran kemudahan pinjaman dana untuk memenuhi kebutuhan setiap orang baik yang bersifat mendesak atau bersifat konsumtif dengan menggunakan jaminan. Begitu juga dengan Pegadaian Syariah, masyarakat

²⁵ Ilmiana Sofia, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Di Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang* (Skripsi, IAIN Salatiga, 2017), 18.

yang ingin mendapatkan pinjaman cukup membawa barang yang masih memiliki nilai, dapat digunakan sebagai jaminan dengan menggunakan sistem gadai. Masyarakat sangat terbantu untuk memenuhi kebutuhan dengan jangka waktu yang telah ditentukan untuk melunasi hutangnya. Tetapi ada sebagian orang yang tidak bisa membayar hutang pada saat jatuh tempo, yang mengakibatkan barang jaminannya dilelang untuk melunasi hutangnya. Hukum jual beli lelang dalam pandangan Islam adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang ditengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan suatu harga. Namun akhirnya penjual akan menentukan yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual. Dalam kitab fiqh, jual beli lelang biasanya disebut dengan istilah *ba'i al-muzzayadah*. Lelang adalah salah satu jenis jual beli dimana pembeli menawarkan barang ditengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan harga tinggi sampai pada batas harga tertinggi dari satu pembeli, lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

Fokus penelitian Bagaimana Pelaksanaan Lelang barang Jaminan yang dilakukan Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang?, Bagaimana Tinjauan Perundang-undangan tentang pelaksanaan Lelang di Pegadaian Syariah Semarang?, Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Lelang barang jaminan di Pegadaian Syariah Semarang?

Metode penelitian Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu peneliti melakukan penelitian secara langsung dengan melakukan pendekatan dengan narasumber.

Kesimpulan Pelaksanaan lelang barang jaminan di perum pegadaian syariah cabang majapahit Semarang terjadi apabila debitur atau nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan atau memperpanjang pinjamannya, maka perum pegadaian berhak untuk menjual barang jaminan dalam pelelangan. Pelaksanaan lelang di Pegadaian Syariah cabang Majapahit Semarang telah sesuai dengan dasar hukum lelang, yakni KUH Perdata buku kedua bab 20 Pasal 1150 .Pelaksanaan lelang Pegadaian Syariah cabang Majapahit Semarang telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena tidak ada unsur penipuan yang merugikan orang lain, baik dari memperlihatkan barangnya maupun proses tawar-menawar barang itu sendiri, dengan kata lain telah dilakukan dengan sistem terbuka. Dan dalam ijab qabul untuk memberikan kepercayaan kepada pembeli maka diberikan bukti jual beli dengan Surat Bukti Rahn (SBR) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan penelitian tersebut terdapat persamaan sama-sama membahas tentang lelang namun perbedaan nya terletak pada kasus yang terjadi melalui lelang di pegadaian Syariah sedangkan peneliti melakukan di KPKNL Jember.

B. Kajian Teori

1. Tinjauan Teoritis Tentang Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Jaminan dalam hukum perdata merupakan instrumen penting dalam menjamin kepastian pelunasan utang, khususnya dalam transaksi kredit antara debitur dan kreditur. Jaminan memberikan rasa aman kepada kreditur bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, terdapat aset atau pihak lain yang dapat dimintai pertanggungjawaban.

Menurut Pasal 1131 KUHPerdota, semua kekayaan debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, menjadi jaminan atas segala perikatan pribadinya. Dengan kata lain, jaminan adalah bentuk pertanggungjawaban hukum dari debitur atas perikatan yang timbul dari suatu perjanjian.²⁶

Menurut M. Bahsan, jaminan adalah sesuatu yang diterima kreditur dari debitur untuk menjamin suatu hutang, baik berupa benda maupun kesanggupan yang dapat dinilai secara hukum.²⁷ Sementara itu, H. Salim HS menjelaskan bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang memiliki nilai ekonomis dan dijadikan agunan untuk menjamin pelunasan hutang.²⁸

b. Tujuan dan Fungsi Jaminan

Jaminan memiliki beberapa fungsi utama, antara lain :

1. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur
2. Menumbuhkan kepercayaan dalam hubungan hukum

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), pasal 1131.

²⁷ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Bank*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 148.

²⁸ H. Salim HS, *Hukum Jaminan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 22.

3. Menjadi instrumen eksekusi apabila debitur wanprestasi²⁹

Menurut Rachmadi Usman, fungsi yuridis jaminan adalah sebagai perlindungan hukum terhadap kreditur untuk dapat memperoleh pelunasan dari hasil eksekusi jaminan tersebut.³⁰

2. Tinjauan Teoritis Tentang Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan kebendaan atas tanah, yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan guna pelunasan utangnya. Pengertian ini termuat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain.”

Menurut Sutarno, hak tanggungan merupakan lembaga hukum jaminan yang bersifat aksesori, yang mengikuti utang pokok dan hanya dapat berdiri jika ada perikatan utang yang dijamin.³¹

²⁹ Thomas Suyanto, *Wanprestasi Hukum Perdata*, (Surabaya: LaksBang Mediatama, 2005), 45.

³⁰ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), 286.

³¹ Sutarno, *Hukum Jaminan di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2009), 125.

b. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dari kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa subjek hukum dalam Hak Tanggungan adalah pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan terdapat dua pihak yang saling mengikatkan diri, yaitu:³²

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan (umumnya adalah debitur)
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang diberikannya (umumnya adalah kreditur).

Subjek Hak Tanggungan tidak terbatas pada Warga Negara Indonesia. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek Hak Tanggungan, warga negara asing juga dimungkinkan menjadi subjek Hak Tanggungan, dengan syarat-syarat sebagai berikut:³³

1. Telah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu
2. Memiliki usaha di Indonesia
3. Kredit yang diperoleh digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

³² Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), 54.

³³ Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 55

c. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang - Undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak - hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 Undang - Undang Hak Tanggungan tersebut di jelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah tangankan.)³⁴

Hak - Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanan harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

d. Fungsi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya merupakan lembaga hukum jaminan kebendaan yang dibentuk berdasarkan amanat Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), untuk memenuhi kebutuhan hukum dan ekonomi dalam kegiatan perkreditan, terutama bagi lembaga keuangan seperti perbankan, koperasi,

³⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pasal 4.

dan lainnya. Oleh karena itu, eksistensi Hak Tanggungan memiliki peranan penting dalam menjamin kepastian dan kelancaran transaksi keuangan antara lembaga keuangan dan para pelaku usaha.

Fungsi utama Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan atas pelunasan utang yang jumlahnya telah disepakati dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas utang yang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 UUHT.³⁵ Ketentuan tersebut mencakup bahwa:

1. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada maupun yang belum ada tetapi telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu, atau jumlah yang pada saat pelaksanaan eksekusi dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang.

2. Hak Tanggungan dapat dijaminkan untuk satu utang atau lebih yang berasal dari satu atau beberapa hubungan hukum yang berbeda. Dalam praktiknya, debitur dapat memiliki beberapa utang kepada lebih dari satu kreditur, dan seluruh utang tersebut dapat dijamin dengan satu Hak Tanggungan atas tanah yang sama melalui satu akta pemberian Hak Tanggungan.³⁶ Ketentuan mengenai siapa yang mewakili para

³⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pasal 3.

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 474.

kekurangan dan bagaimana pengelolaan sertifikat Hak Tanggungan diatur secara internal oleh para pihak.

e. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan agar mempunyai kekuatan hukum dan berlaku terhadap pihak ketiga.³⁷

Adapun tata cara pendaftaran Hak Tanggungan secara sistematis adalah sebagai berikut:³⁸

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.
2. PPAT wajib mengirimkan berkas pendaftaran paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatanganinya APHT. Berkas tersebut meliputi : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat-surat lain yang diperlukan seperti sertifikat hak atas tanah, perjanjian pokok utang-piutang, dan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (jika ada).
3. Kantor Pertanahan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan, mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, dan mencatatnya pula pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

³⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pasal 13 dan 14.

³⁸ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 179–184.

4. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh sejak diterimanya secara lengkap seluruh dokumen pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Jika tanggal tersebut jatuh pada hari libur, maka digunakan tanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan dianggap lahir pada tanggal pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan tersebut (sesuai Pasal 13 UUHT).
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan. Sertifikat tersebut mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang menjadikannya memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

3. Tinjauan Teoritis Tentang Lelang

a. Definisi Lelang

Lelang merupakan suatu mekanisme penjualan barang yang dilaksanakan secara terbuka, dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis yang semakin meningkat dan/atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.³⁹ Dalam konteks hukum perdata dan hukum jaminan, lelang biasanya dilakukan sebagai tindakan eksekusi atas barang jaminan (termasuk Hak Tanggungan) guna pelunasan utang debitur.

³⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 295.

Lelang yang dilakukan terhadap objek jaminan seperti tanah atau bangunan harus mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang sebagai sarana eksekusi dalam hukum jaminan juga diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan bahwa: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."⁴⁰

b. Dasar Hukum Lelang

Lelang merupakan salah satu bentuk peralihan hak atau barang melalui mekanisme penawaran terbuka kepada umum yang dilakukan secara lisan dan/atau tertulis dalam rangka memperoleh harga tertinggi.

Dalam konteks hukum di Indonesia, pelaksanaan lelang diatur dalam sejumlah peraturan perundang-undangan yang memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaannya.

Dasar hukum utama lelang di Indonesia dapat dirinci sebagai berikut:

1. Vendu Reglement (*Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 jo. *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 3). Peraturan ini merupakan dasar hukum tertua mengenai pelaksanaan lelang di Indonesia. Vendu Reglement

⁴⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pasal 6.

menetapkan prinsip-prinsip dasar pelaksanaan lelang yang masih berlaku hingga kini.⁴¹

2. Vendu Instructie (*Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 190 jo. *Staatsblad* Tahun 1930 Nomor 85). Vendu Instructie berfungsi sebagai peraturan pelaksana dari Vendu Reglement yang mengatur lebih lanjut tentang teknis pelaksanaan lelang.⁴²
3. Peraturan Menteri Keuangan sebagai pelaksana teknis dan operasional kegiatan lelang. Beberapa regulasi terbaru di antaranya: PMK No.122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.⁴³

c. Jenis- Jenis Lelang

1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang yang dilaksanakan sebagai pelaksanaan dari perintah undang-undang atau penetapan/putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

- a) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Merupakan pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) untuk pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung utang yang tidak membayar kewajibannya kepada negara.

⁴¹ *Staatsblad van Nederlandsch-Indië* Tahun 1908 No. 189 jo. *Stbl.* 1941 No. 3 tentang Vendu Reglement.

⁴² *Staatsblad van Nederlandsch-Indië* Tahun 1908 No. 190 jo. *Stbl.* 1930 No. 85 tentang Vendu Instructie.

⁴³ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- b) Lelang Eksekusi Pengadilan, Merupakan lelang yang diminta oleh Panitera Pengadilan Negeri/Agama untuk melaksanakan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, terutama dalam perkara perdata. Termasuk di dalamnya lelang hak tanggungan yang telah mendapat persetujuan (fiat) eksekusi dari Ketua Pengadilan.⁴⁴
- c) Lelang Eksekusi Pajak (Pusat/Daerah), Merupakan lelang atas sitaan pajak sebagai bagian dari proses penagihan pajak, baik dari pemerintah pusat maupun daerah, yang didasarkan pada UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. Hasil lelang digunakan untuk pelunasan utang pajak dan sisanya dikembalikan kepada wajib pajak.⁴⁵
- d) Lelang Eksekusi Harta Pailit, Merupakan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I atas perintah kurator berdasarkan putusan Pengadilan Niaga yang menyatakan debitor dalam keadaan pailit.
- e) Lelang Eksekusi Barang Temuan, Sitaan, dan Rampasan Kejaksaa/Penyidik, Dilakukan terhadap barang-barang yang ditemukan penyidik dan tidak diketahui pemiliknya, serta terhadap barang bukti perkara pidana yang perlu segera dilelang karena sifatnya mudah rusak atau menurun nilainya.

⁴⁴ Purnama T. Sianturi, "Hal-Hal Penting dalam Gugatan Terkait Lelang," *Media Kekayaan Negara*, Tahun 1, Edisi 1 (2023): 23.

⁴⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 127.

f) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Merupakan lelang terhadap objek jaminan fidusia akibat wanprestasi debitor, berdasarkan UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Lelang ini dapat dilaksanakan tanpa perlu persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri.⁴⁶

g) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai, Lelang ini dilakukan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, dikuasai negara, atau menjadi milik negara menurut ketentuan kepabeanan.

2. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Merupakan lelang atas barang inventaris milik instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang pengadaannya berasal dari APBN/APBD atau yang dinyatakan milik negara melalui ketentuan perundang-undangan.⁴⁷

3. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

a) Lelang Sukarela Barang Milik Swasta, Merupakan layanan lelang yang dilaksanakan atas permintaan pihak swasta secara sukarela untuk menjual barang miliknya.

b) Lelang Sukarela Aset BUMN/BUMD berbentuk Persero, Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP No. 12 Tahun 1998, Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang. Namun apabila memilih

⁴⁶ Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, 60.

⁴⁷ Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, 61.

jalur lelang, maka termasuk dalam kategori lelang non-eksekusi sukarela.⁴⁸

4. Lelang Online

Merupakan lelang yang dilaksanakan secara daring dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran fisik peserta lelang melalui aplikasi resmi DJKN bernama Aplikasi Lelang Indonesia (ALI) yang dapat diakses di: <https://www.lelang.go.id>.⁴⁹

d. Asas - Asas Lelang

Lelang sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas barang melalui penawaran terbuka kepada publik, memiliki asas-asas tertentu yang menjadi dasar hukum dan etika dalam pelaksanaannya. Asas-asas tersebut penting untuk menjamin tercapainya transparansi, keadilan, dan kepastian hukum dalam proses lelang. Adapun asas-asas lelang menurut hukum positif Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Asas Transparansi

Asas ini menuntut agar pelaksanaan lelang dilakukan secara terbuka, baik dalam hal informasi objek lelang, harga penawaran, maupun peserta lelang. Tujuannya adalah agar tidak ada informasi yang disembunyikan dan seluruh pihak memiliki akses yang sama terhadap proses lelang.⁵⁰

⁴⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero), pasal 37 ayat (2).

⁴⁹ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, "Aplikasi Lelang Indonesia," Lelang.go.id, last modified Mei 9, 2025, <https://www.lelang.go.id>.

⁵⁰ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 2 ayat (1).

2. Asas Kepastian Hukum

Asas ini mengatur bahwa pelaksanaan lelang harus berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Keputusan yang dihasilkan dalam lelang bersifat mengikat dan tidak dapat diganggu gugat. Kepastian hukum ini sangat penting agar semua pihak merasa aman dan terlindungi.⁵¹

3. Asas Keadilan

Keadilan dalam lelang diwujudkan melalui kesempatan yang sama bagi semua peserta untuk ikut serta tanpa diskriminasi. Setiap peserta memiliki hak yang sama dalam memberikan penawaran tertinggi.⁵²

4. Asas Efisiensi dan Efektivitas

Pelaksanaan lelang harus dilakukan dengan cara yang cepat, tepat, dan hemat biaya tanpa mengurangi akurasi serta keabsahan hukum. Hal ini terutama diwujudkan melalui inovasi digital seperti lelang online melalui *Aplikasi Lelang Indonesia (ALI)*.⁵³

5. Asas Akuntabilitas

Setiap tahapan pelaksanaan lelang harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan administratif. Hal ini

⁵¹ *Vendu Reglement*, Staatsblad 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 Nomor 3.

⁵² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pasal 28D ayat (1).

⁵³ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023, Pasal 3 huruf e.

termasuk pencatatan hasil lelang, penyetoran hasil lelang ke kas negara, serta dokumentasi yang akurat.⁵⁴

6. Asas Persaingan Sehat

Asas ini menegaskan bahwa pelaksanaan lelang harus mendorong adanya persaingan yang sehat antar peserta, bebas dari kolusi, intimidasi, atau intervensi pihak luar. Ini penting untuk menjaga integritas harga pasar yang terbentuk dalam lelang.⁵⁵

4. Tinjauan Teoritis Tentang Pengaturan dan Tata Cara Lelang Eksekusi

a. Definisi Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penetapan/putusan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain : lelang eksekusi panitia urusan piutang Negara (PUPN), lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi dikuasai/tidak dikuasai bea cukai, lelang eksekusi barang sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi fiducia, lelang eksekusi gadai⁵⁶

⁵⁴ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Pedoman Penyelenggaraan Lelang* (Jakarta: Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 2021).

⁵⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 63.

⁵⁶ Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang Undang Hak Tanggungan Baru Nomor 4 Tahun 1996*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), 61.

b. Tata Cara Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Tata cara pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Permohonan Lelang

Permohonan dilakukan oleh instansi atau pihak yang berwenang, seperti Pengadilan Negeri, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Direktorat Jenderal Pajak, atau kreditor dalam hal jaminan fidusia. Permohonan diajukan kepada Kepala KPKNL.⁵⁷

2. Penilaian dan Pengumuman Lelang

Penilaian dilakukan terhadap objek lelang untuk menentukan harga limit. Setelah itu, diumumkan melalui media resmi dan aplikasi lelang minimal 3 hari kerja sebelum lelang dilaksanakan.⁵⁸

3. Pelaksanaan Lelang

Dilaksanakan secara konvensional (tatap muka) atau elektronik (melalui Aplikasi Lelang Indonesia). Peserta memberikan penawaran dan pemenang ditentukan berdasarkan penawaran tertinggi.⁵⁹

4. Penetapan Pemenang dan Berita Acara Lelang

Setelah pemenang ditetapkan, Pejabat Lelang membuat berita acara dan risalah lelang sebagai dokumen sah.⁶⁰

⁵⁷ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, *Pedoman Teknis Pelaksanaan Lelang*, (Jakarta: DJKN, 2021), 17

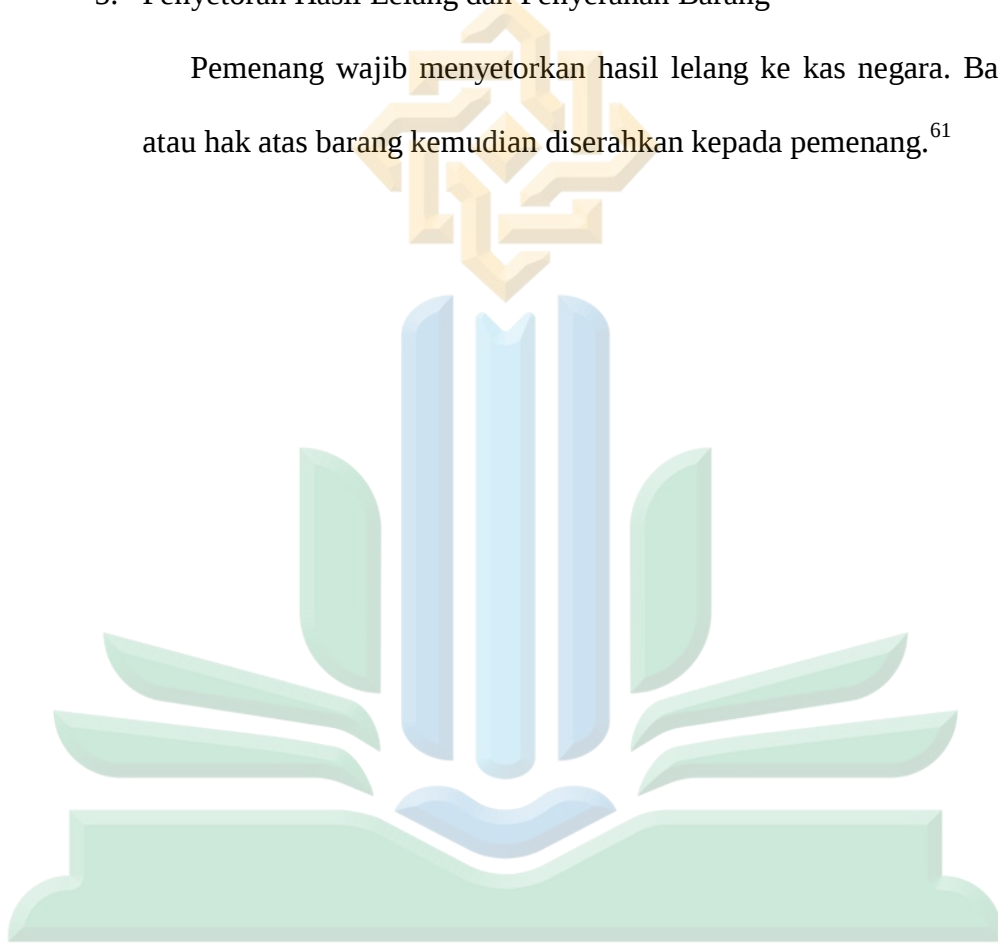
⁵⁸ DJKN, *Pedoman Teknis Pelaksanaan Lelang*, 19.

⁵⁹ DJKN, *Pedoman Teknis Pelaksanaan Lelang*, 21.

⁶⁰ DJKN, *Pedoman Teknis Pelaksanaan Lelang*, 23.

5. Penyetoran Hasil Lelang dan Penyerahan Barang

Pemenang wajib menyetorkan hasil lelang ke kas negara. Barang atau hak atas barang kemudian diserahkan kepada pemenang.⁶¹



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

⁶¹ DJKN, *Pedoman Teknis Pelaksanaan Lelang*, 24.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara yang ingin digunakan dalam mengumpulkan data penelitian serta membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan. Menurut Sugiyono metode penelitian adalah tahapan dalam merumuskan, mengumpulkan, menganalisa, membahas dan menyimpulkan permasalahan dalam sebuah penelitian guna memperoleh data dengan kegunaan dan tujuan tertentu.⁶² Jadi dalam suatu penelitian hendaknya harus memperhatikan pada ciri-ciri keilmuan yang sudah dipaparkan diatas seperti contoh rasional, yang mana penelitian yang dilakukan itu menggunakan cara yang masuk akal, sehingga dapat diterima oleh penalaran manusia atau dapat dicerna oleh pikiran sehat.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama.

Seperti wawancara, observasi dan dokumentasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.⁶³

Sehubungan dari pengertian diatas, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris dalam mengidentifikasi permasalahan yang berkaitan dengan “Problematika Eksekusi Penyelesaian

⁶² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013), 45

⁶³ Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003),43

Wanprestasi Terhadap Jaminan Objek Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Jember.”

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian yuridis empiris yakni sebuah metode yang menggunakan berbagai fakta empiris dengan mengambil dari perbuatan manusia, baik perbuatan secara verbal ataupun secara nyata, yaitu melalui wawancara atau pengamatan secara langsung. Disisi lain, perbuatan yang diamati yaitu yang mencerminkan adanya kesenjangan antara teori dengan realita atau sebaliknya yang terjadi di lapangan⁶⁴ Pendekatan ini dilakukan agar peneliti dapat mengumpulkan informasi dari berbagai sudut pandang untuk mengidentifikasi isu-isu yang perlu dijawab. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Peneliti menggunakan jenis pendekatan empiris sosiologis (*Sosiolegal research*). Pendekatan sosiologis dilakukan untuk mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan sosiologis menekankan pada penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya⁶⁵ Karakteristik dari pendekatan ini yaitu pertama, yaitu dengan melaksanakan studi tekstual (norma hukum), selanjutnya dianalisis secara kritis serta dijelaskan keterkaitan terhadap subjek hukum.

⁶⁴ Muhammad Fajar Sidiq Widodo, dkk., *Ragam Metode Penelitian Hukum*, (Kediri: Lembaga Studi Hukum Pidana, 2022), 47

⁶⁵ Dr. H. Nur Solikin, S.Ag., MH, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan: CV Penerbit Qiara Media, 2021), 30.

2. Selain pendekatan sosiologis, penelitian hukum juga sering menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan ini berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan sebagai sumber hukum primer. Tujuannya adalah untuk menelaah isi, struktur, serta tujuan dari norma hukum tersebut secara sistematis dan konseptual guna memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap ketentuan hukum yang berlaku di suatu negara. Pendekatan perundang-undangan sangat penting dalam menilai kesesuaian dan efektivitas norma hukum dalam mengatur perilaku masyarakat⁶⁶

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat yang dipilih oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Agar penenliti mendapatkan hasil yang sempurna dan sesuai dengan yang diinginkan, maka peneliti mengambil penelitian di

KPKNL Jember sebagai lokasi penelitian ini mendapatkan hasil yang sesuai.

KPKNL Jember berada di Jalan Slamet Riyadi Nomor 344A Krajan, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember.

Lokasi penelitian ini dipilih karena instansi tersebut memiliki kewenangan langsung dalam pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan objek hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, KPKNL Jember merupakan salah satu kantor vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di wilayah tapal kuda Jawa Timur. Selain itu,

⁶⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 42-45.

KPKNL Jember dinilai representatif karena aktif menangani berbagai kasus lelang, sehingga relevan untuk mengkaji problematika yang terjadi dalam praktik pelaksanaannya.

D. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah segala sesuatu—baik orang, benda, tempat, maupun institusi—yang menjadi sumber data dan memiliki kaitan erat dengan variabel yang diteliti. Dalam penelitian ini, subyek penelitian merupakan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember. Posisi subyek sangat penting karena menjadi pusat permasalahan dan sumber utama untuk menjawab fokus penelitian. Pemeriksaan data, baik yang diperoleh langsung di lapangan maupun data tertulis, dilakukan secara berkelanjutan selama proses penelitian untuk memperoleh kesamaan hasil dan meningkatkan validitas data.⁶⁷

Adapun subyek dalam penelitian ini terdiri dari: Pejabat Lelang KPKNL Jember sebagai pelaksana utama lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan, termasuk dari Seksi Pelayanan Lelang dan Seksi Hukum dan Informasi. Yang kedua yaitu Kreditur sebagai pihak pemegang hak tanggungan yang mengajukan permohonan eksekusi melalui lelang, umumnya berasal dari lembaga keuangan atau perbankan. Dan yang terakhir Debitur sebagai pihak yang memberikan jaminan hak tanggungan atas utangnya dan menjadi subyek yang terdampak langsung oleh eksekusi lelang.

E. Teknik Pengumpulan Data

⁶⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014), 132.

Dalam penelitian empiris ini, teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi observasi (pengamatan), wawancara, dan dokumentasi. Ketiga teknik ini digunakan untuk memperoleh data secara komprehensif guna menjawab permasalahan yang dikaji dalam penelitian berjudul *“Problematika Eksekusi Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jaminan Objek Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Jember.”*

1. Observasi (Pengamatan)

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati secara langsung objek penelitian di lapangan. Teknik ini dilakukan untuk memperoleh gambaran awal terhadap pelaksanaan lelang eksekusi dan permasalahan yang terjadi, khususnya berkaitan dengan objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan. Melalui observasi, peneliti dapat mengenali situasi dan kondisi nyata di lokasi penelitian sebelum menentukan pendekatan lebih lanjut. Pengamatan akan fenomena ini dikhususkan kepada masalah tentang problematika eksekusi jaminan Hak Tanggungan di KPKNL Jember.⁶⁸

2. Wawancara

Wawancara adalah proses interaksi langsung antara peneliti dan informan dengan tujuan untuk menggali informasi secara mendalam. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan terhadap pejabat KPKNL Jember, kreditur, dan debitur yang terkait langsung dengan proses eksekusi jaminan

⁶⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 145.

objek hak tanggungan. Teknik ini memungkinkan peneliti memperoleh data primer berdasarkan pengalaman dan pandangan para narasumber.⁶⁹

Peneliti menggunakan teknik wawancara untuk memperoleh data-data yang relevan dalam menunjang penelitian, ialah sebagai berikut:

- a) Sistem pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan di KPKNL Jember.
- b) Problematika eksekusi jaminan Hak Tanggungan di KPKNL Jember.
- c) Akibat hukum eksekusi jaminan Hak Tanggungan bagi para pihak.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara menelaah dan mengumpulkan berbagai dokumen tertulis, foto, maupun video yang relevan dengan objek penelitian. Dalam hal ini, dokumen berupa peraturan perundang-undangan, arsip lelang, berita acara pelaksanaan eksekusi, serta dokumen pendukung lainnya digunakan untuk memperkuat hasil observasi dan wawancara. Dokumentasi membantu dalam menjamin validitas data serta membuktikan bahwa penelitian ini benar-benar dilakukan secara sistematis.⁷⁰

F. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengolah dan menyusun data secara sistematis dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi guna memperoleh pemahaman dan kesimpulan atas permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan melalui tiga tahapan utama, yaitu: reduksi data,

⁶⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014), 186.

⁷⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 274.

penyajian data, dan penarikan kesimpulan, sebagaimana dikemukakan oleh Miles dan Huberman.⁷¹

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses penyederhanaan, pemilihan, dan pemfokusan data mentah yang diperoleh selama penelitian. Proses ini dilakukan secara terus-menerus untuk menghilangkan data yang tidak relevan dan menonjolkan data yang paling penting. Tujuannya adalah untuk memberikan gambaran awal yang jelas terhadap fokus masalah penelitian dan membantu peneliti dalam proses pengumpulan data selanjutnya.⁷²

2. Penyajian Data

Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah menyajikan data dalam bentuk narasi deskriptif, tabel, atau bagan yang mudah dibaca dan dipahami. Penyajian data ini bertujuan untuk mengorganisir informasi yang kompleks agar lebih terstruktur sehingga mempermudah peneliti dalam menafsirkan makna dari data yang diperoleh.⁷³

3. Penarikan Kesimpulan

Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan sementara berdasarkan data yang telah dianalisis. Kesimpulan ini akan terus dikaji dan dibandingkan dengan teori maupun data pendukung lainnya hingga menghasilkan

⁷¹ Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*, 2nd ed. (California: Sage Publications, 1994), 10–12.

⁷² Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 247.

⁷³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014), 289.

kesimpulan akhir yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.⁷⁴

G. Keabsahan Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan sebagai metode untuk menguji keabsahan data. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang bersifat menggabungkan berbagai teknik pengumpulan data dan berbagai sumber data yang telah ada.⁷⁵ Teknik ini dilakukan dengan menggunakan berbagai metode pengumpulan data (seperti observasi, wawancara, dan dokumentasi) terhadap sumber data yang sama untuk menguji konsistensi dan keakuratan data yang diperoleh.⁷⁶ Salah satu jenis triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber, yaitu membandingkan dan mengecek derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda, namun dari sumber yang relatif sama.⁷⁷

H. Tahap - Tahap Penelitian

Bagian ini memberikan panduan tentang proses melakukan survei, mulai dari persiapan awal hingga pelaporan hasilnya. Langkah-langkah yang dijelaskan mencakup :⁷⁸

1. Menggabungkan data yang relevan dengan pelaksanaan penelitian.
2. Menganalisis data, yang dapat mencakup pemeriksaan hubungan antara

⁷⁴ Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 290.

⁷⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 273.

⁷⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014), 330.

⁷⁷ Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 331.

⁷⁸ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember* (Jember: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022), 101.

data dan subjek penelitian.

3. Interpretasi data yaitu gabungan dari analisis data dengan berbagai macam pertanyaan.
4. Menarik kesimpulan, tahap akhir dari proses penelitian.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

1. Gambar Obyek Penelitian

1. Profil dan Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember



Gambar 4.1 Ikon KPKNL Jember
Sumber: djknkemenkeu.go.id

Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) pada tahun 1871 sudah tidak mampu untuk menangani penyerahan piutang negara yang berasal dari kredit investasi. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dibentuklah Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) yang mana tugasnya adalah mengurus penyelesaian piutang negara sebagaimana Undang-Undang No 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, sedangkan PUPN adalah panitia interdepartemental hanya menetapkan produk hukum dalam pengurusan piutang negara.

Untuk mempercepat proses pelunasan piutang negara macet maka diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1999 yang

menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan Direktorat Jendral Pajak ke dalam struktur organisasi BPUPN sehingga terbentuklah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang menindak lanjuti. Kemudian Menteri Keuangan Negara memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan untuk tugas operasional pengurusan piutang negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) serta tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN).

Dalam Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang menindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang fungsi operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).⁷⁹

Masa reformasi Birokraasi di lingkungan Departemen Keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb). Sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal

⁷⁹ “Sejarah,” Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diakses 28 Juni 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/Sejarah-DJKN.html>.

Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember adalah sebuah lembaga atau instansi pemerintah yang mengalami beberapa kali perubahan dengan proses yang Panjang dalam Departemen Keuangan yang mana KPKNL merupakan penyatuan dalam pengurusan piutang negara, lelang, pengelolaan kekayaan negara dan penilaian kekayaan negara Republik Indonesia. Pada tahun 2002 nama masih KP3N diubah menjadi KP2LN dengan perubahan ini tugas dan fungsinya juga bertambah. Selain memberikan pelayanan pengurusan piutang negara macet juga melayani lelang, pengguna jasa KP2LN yang mencakup Instansi Pemerintah Pusat/Daerah, Badan Usaha Milik Negara/Daerah, Badan Hukum Swasta dan Perorangan. Pada tahun 2005 KP2LN Jember memperoleh dana Anggaran Pendapatan Belanja Negara untuk membangun Gedung kantor yang kini ber alamat di Jalan Smaet Riyadi 433A Patrang, Jember.⁸⁰

2. Visi dan Misi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember

Visi

Menjadi Pengelola Kekayaan Negara yang Profesional dan Akuntabel dalam rangka mendukung visi Kementerian Keuangan:
Menjadi Pengelola Keuangan Negara untuk mewujudkan Perekonomian

⁸⁰ “KPKNL Jember,” Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diakses 28 Juni 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember>.

Indonesia yang Produktif, Kompetitif, Inklusif, dan Berkeadilan, serta untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Misi

- a. Mengoptimalkan pengelolaan kekayaan negara
- b. Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi dan hukum
- c. Meningkatkan tata Kelola dan nilai tambah pengelolaan kekayaan negara

3. Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara. KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepda Kantor Wilayah yang memiliki tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang.⁸¹

Dalam melaksanakan tugasnya KPKNL menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a. Inventarisasi, pengadministrasian , pendayagunaan dan pengamanan kekayaan negara
- b. Registrasi, verifikasi dan Analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara

⁸¹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.01/2021 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*, pasal 1 angka 6.

- c. Pelaksanaan pengurusan piutang Negara dan kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara
- d. Pelaksanaan bimbingan teknis, pembinaan, penatausahaan, penagihan dan optimalisasi dalam rangka pengelolaan piutang negara
- e. Pelaksanaan pelayanan penilaian
- f. Pelaksanaan pelayanan lelang
- g. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang
- h. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan advokasi pengurusan piutang negara dan lelang
- i. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang
- j. Pelaksanaan administrasi KPKNL.

4. Staff dan Struktur Organisasi KPKNL Jember

Struktur organisasi adalah suatu susunan yang menggambarkan posisi pekerjaan dimana pekerjaan tersebut mempunyai tempatnya masing-masing, KPKNL mempunyai posisi yang sudah ditetapkan yaitu terdiri atas :

- a. Kepala kantor Kepala KPKNL merupakan jabatan administrator atau jabatan struktural eselon III yang mana bertanggung jawab akan setiap hasil keputusan piutang dan Lelang Negara kepada Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) serta memberikan pengarahan kepada setiap kepala seksi supaya menjalankan fungsinya sesuai dengan prosedur petunjuk pelaksanaan lelang peraturan Menteri Keuangan Republik

Indonesia.

- b. Sub Bagian Umum mempunyai tugas melakukan penyusunan rencana dan pemantauan program serta dukungan teknis bagi pemangku jabatan fungsional, urusan sumber daya manusia, analisis beban kerja, keuangan, tata usaha, rumah tangga, kearsipan, perencanaan, pengadaan, penata usahaan, pengamanan dan pengawasan barang milik negara serta pengelolaan area terpadu di lingkungan KPKNL.
- c. Seksi Pengelolaan kekayaan negara Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan pelaksanaan penetapan status penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahan, pemusnahan, pengawasan, pengendalian, bimbingan teknis, penata usahaan dan akuntansi serta penyusunan laporan/daftar barang milik negara/kekayaan negara
- d. Seksi piutang negara Mempunyai tugas penyiapan bahan pelaksanaan pengurusan piutang negara dan kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara dan kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara, bimbingan teknis, dan pembinaan, penata usahaan, penagihan serta optimalisasi dalam rangka pengelolaan piutang negara
- e. Seksi hukum dan informasi Mempunyai tugas melakukan penanganan perkara, pengelolaan dan pemeliharaan perangkat, jaringan, infrastruktur teknologi informasi dan komunikasi, penyajian informasi dan hubungan kemasyarakatan, implementasi sistem aplikasi, penyiapan bahan penyusunan rencana strategik, laporan akuntabilitas dan laporan

- tahunan, penata usahaan berkas kasus piutang negara, serta verifikasi penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang
- f. Seksi kepatuhan internal Mempunyai tugas melakukan pemanauan pengendalian internal, pengelolaan kinerja, pengelolaan risiko, kepatuhan terhadap kode etik dan disiplin dan tindak lanjut hasil pengawasan serta perumusan rekomendasi perbaikan proses bisnis.
 - g. Kelompok jabatan fungsional Berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Pejabat Pimpinan Tinggi Pratama. Mempunyai tugas memberikan pelayanan fungsional dalam pelaksanaan tugas dan fungsi Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara sesuai dengan bidang keahlian dan keterampilan



Gambar 4.2 Struktur Organisasi KPKNL Jember

Sumber: KPKNL Jember

2. Penyajian Data dan Analisis

1. Sistem Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di KPKNL Jember

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan harus dianalisa dengan faktor yang mempengaruhi pengakuan Hukum. Agar dapat mengetahui apakah pelaksanaan tersebut sudah tepat atau belum. Analisisnya dapat dijabarkan sebagai berikut. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Lelang bahwa dalam pelaksanaan lelang diperkuat dengan adanya Risalah Lelang yang mana Risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang isinya adalah akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Pandu, yakni :

“Jual beli pelelangan dinyatakan sah apabila terdapat Risalah Lelang yang mana dapat disebut juga berita acara lelang. Pembeli menggunakan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta kreditur dan debitur akan menyimpan Risalah Lelang tersebut sebagai bukti autentik pelunasan utang piutang.”⁸²

Peneliti menyampaikan terkait dengan prosedur persyaratan pelaksanaan parate eksekusi oleh KPKNL Jember, yang mana penjual lelang wajib mengajukan permohonan lelang yang selanjutnya akan diberikan jadwal pelaksanaan lelang. Pemohon lelang diminta untuk melengkapi berkas umum dan berkas khusus pada pelaksanaan lelang. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu :

⁸² Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

“Sebelum lelang dilaksanakan itu beberapa dokumen yang waiib dilengkapi terus diberikan ke pejabat lelang. Ada 2 syarat yang pertama itu syarat umum. Ya dari kata umum aja bisa tau seperti surat permohonan lelang, daftar barang lelang nilai limitnya berapa terus uang jaminan itu berapa, menyiapkan NPWP bagi pemohon lelang. Karna ini lelang hak tanggungan jadi pihak pemohon lelang mendokumentasi bentuk objek yang akan dilelang dan yang terakhir bukti pembayaran permohonan akan melaksanakan lelang. Untuk persyaratan khusus permohonan lelang pemohon menyiapkan fotocopy perjanjian kredit atau hutang, fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan, Fotocopy Setifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Karena ini menyangkut tentang hutang pemohon menyiapkkn rincian hutang, bukti bahwa terjadi wanprestasi, biasanya dalam bentuk surat peringatan serta menyiapkan surat pernyataan bahwa pemohon lelang bertanggung jawab apabila pada kesokan nya terjadi gugatan perdata.”⁸³

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nilai limit bersifat wajib dan harus ada, kecuali lelang sukarela barang bergerak. Berdasarkan informasi dari Bapak Yoyok bahwasannya :

“Penetapan nilai limit biasanya melalui analisis pasar, harga pasarnya berapa itu sebagai salah satu patokan lalu juga evaluasi biaya dan konsultasi dengan yang lebih ahli dalam hal ini. Dalam penentuan harga ada 2 jenis harga limit yaitu *inklusif* dan *eksklusif*. Yang mana *inklusif* merupakan harga yang sudah termasuk dengan pajak atau bea lelang) namun *eksklusif* merupakan harga yang belum termasuk pajak atau bea lelang. Pihak KPKNL Jember lebih dominan memilih meminta pemohon untuk mengajukan harga *eksklusif*.”⁸⁴

Jika salah satu dari hasil penelitian kelengkapan berkas belum terpenuhi maka tidak bisa untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Di dalam 2 persyaratan permohonan lelang terdapat pula syarat khusus bagi pemohon lelang di KPKNL Jember. Bapak Pandu mengatakan :

⁸³ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

⁸⁴ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

“Ada juga syarat pemohon lelang yang harus disertakan di kita. Pemohon lelang harus menyertakan fotocopy surat pemeritahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur oleh Kreditur paling lambat 5 hari sebelum pelaksanaan lelang berlangsung, menyertakan bukti pengumuman lelang entah itu di koran atau *website*. Mengingat bahwa ini kan lelang hak tanggungan ya, otomatis objeknya ya tanah atau bangunan atau satuan rumah susun ya pemohon lelang wajib juga untuk memberikan surat keterangan bahwa objeknya yang akan dilelang ini berupa tanah, bangunan atau satuan rumah susun. Dan yang terakhir pemohon lelang membawa Salinan laporan hasil penilaian yang telah dibuat oleh sub bagian penilaian yang telah melakukan penilaian obojek tersebut.”⁸⁵

Selanjutnya, laporan tersebut akan diserahkan kepada pihak yang memiliki wewenang yaitu Pejabat Lelang. Yang mana dokumen tersebut diserahkan minimal 14 hari kerja. Berdasarkan pengamatan langsung di KPKNL Jember dapat diketahui mengenai mekanisme pelaksanaan lelang seperti yang dikatakan oleh Bapak Yoyok, bahwa :

“Terdapat 3 tahap mekanisme lelang yaitu Pra Lelang, Lelang, dan Pasca Lelang. Yang mana semuanya memiliki poin masing-masing di dalamnya. Di tahapan awal bisa dikatakan tahap persiapan yang isinya mencakup pembuatan dan pengumuman dokumen lelang, membicarakan atau bisa dikatakan sosialisasi tentang yang akan dilelang kepada calon peserta lelang, serta pendaftaran peserta lelang dan penyerahan jaminan lelang. Untuk yang kedua pada tahap pelaksanaan lelang yang mana isinya tentang pembukaan dan pemeriksaan dokumen penawaran, evaluasi penawaran sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Pada tahap terakhir isinya penandatanganan kontrak antara pemenang lelang dengan penyelenggara lelang, yang kemudian penyerahan jaminan pelaksanaan oleh pemenang lelang.”⁸⁶

Untuk melihat potensi dan keseriusan peserta lelang, setiap lelang eksekusi hak tanggungan harus dipersyaratkan adanya uang jaminan bagi

⁸⁵ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

⁸⁶ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

peserta lelang. Berdasarkan informasi yang diperoleh peneliti dari wawancara dengan Bapak Yoyok menyatakan :

“Uang jaminan untuk melihat kesungguhan peserta lelang ini sifatnya wajib, uang jaminan ini nantinya disetorkan ke rekening KLN/Pejabat Lelang Kelaas II atau bisa langsung kepada Pejabat Lelang yang bertugas sebelum lelang berlangsung, untuk penetapan nominal nya lebih baik dikonsultasikan kepada pihak yang berwenang misal ke Pejabat Lelang. Bagi peserta lelang yang menang, uang jaminan ini akan diperhitungkan sebagai pembayaran. Apabila dia wanprestasi, uang tersebut akan dikasihkan ke pejabat selaku pemohon lelang untuk disetorkan sebagai penerimaan negara bukan pajak. Jika peserta lelang tidak memenangkan lelang, uang ini akan dikembalikan paling lambat 1 hari kerja setelah lelang selesai.”⁸⁷

Setelah dokumen diatas sudah dilengkapi dan diajukan melalui website atau diserahkan kepada Pejabat Lelang dan dinyatakan lengkap. Maka Pejabat Lelang akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang. Apabila belum lengkap maka jadwal lelang belum juga ditetapkan. Yang mana Bapak Pandu mengatakan :

“Penetapan jadwal lelang di KPKNL setelah pemohon lelang melengkapi dokumen kurang lebih pihak KPKNL akan 3 – 5 hari kerja. Penetapan jadwal ini mencakup tanggal dan waktu pelaksanaan lelang, tempat pelaksanaan lelang serta pengumuman kepada masyarakat umum atau publik. Pihak KPKL tidak boleh menolak jika pemohon lelang telah melengkapi berkas yang telah diserahkan dengan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”⁸⁸

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 bahwa legalitas formal subjek dan objek lelang merupakan suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data,

⁸⁷ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

⁸⁸ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

menunjukkan hubungan hukum antara penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bawa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang⁸⁹

Setelah kelengkapan berkas dan penerbitan jadwal lelang oleh Pejabat Lelang, maka tahap berikutnya adalah pengumuman lelang. Dan nantinya pengumuman lelang ini akan diserahkan ke Pejabat Lelang sebagai salah satu dokumen persyaratan khusus. Bapak Pandu mengatakan:

“Didalam pengumuman lelang ini ada identitas penjual, jenis dan jumlah lelang, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, spesifikasi objek lelang, lokasi, nilai limit objek lelang, waktu serta tempat untuk melihat objek lelang, jangka waktu pembayaran lelang, serta cara penawaran dari masing-masing jenis lelang.”⁹⁰

Pengumuman lelang lebih rinci ditayangkan pada situs web penyelenggara lelang serta meruntun kepada ketentuan yang berlaku, yang

mana dijelaskan oleh Pak Rizki :

“Pengumuman lelang atas lelang wajib berupa eksekusi barang bergerak dilakukan dalam 1 kali paling cepat 6 hari sebelum pelaksanaan lelang. Melalui media selebaran, penayangan data terkait lelang pada situs web penyelenggara lelang sampai dengan hari pelaksanaan lelang atau surat kabar harian dengan nilai limit paling banyak Rp. 200.000.000,00. Jika dalam bentuk media surat kabar maka nilai limit lebih dari Rp.200.000.000,00 permohonan lelang. Namun apabila lelang eksekusi barang tidak bergerak durasi penayangan 15 hari setelah pengumuman terakhir atau 14 hari sebelum pelaksanaan lelang, dan untuk nilai limit berlaku untuk lelang ulang lebih dari 60 hari.”⁹¹

⁸⁹ Pasal 1 PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁹⁰ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

⁹¹ Rizky, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

Pelaksanaan lelang eksekusi merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh negaa untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian hak- hak kreditur terhdap debitur yang wanprestasi. Lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Jember dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I. KPKNL, sebagai unit pelaksana teknis dibawah naungan Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berfungsi untuk memastikan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan secara transparan, akuntabel dan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Seperti yang dikatakan oleh Pak Rizki :

“Lelang eksekusi seperti ini dihadiri oleh berbagai pihak yang ikut terlibat serta berbagai pihak yang terkait. Biasanya ya penjual atau bisa dikatakan kreditur karna dia yang punya hak untuk menjual objek yang dilelang itu. Terus ya juga pembeli pastinya bisa individu atau perorangan bisa juga perusahaan yang minat untuk membeli objek tersebut. Gak lupa juga pihak KPKNL Pejabat Lelang. Biasanya juga ada pengawas lelang tugasnya itu mantau dan memastikan pelaksanaan lelang itu sudah berjalan sesuai aturan apa engga.”⁹²

Pelaksanaan lelang melalui *website* lelang sebagai platform untuk pelaksanaan lelang secara online. Yang mana dalam hal ini akan memberikan kemudahan dan efisiensi proses lelang bagi masyarakat yang akan berpartisipasi. Seperti yang dikatakan oleh Pak Andre yang mana :

“Yang pertama dilakukan untuk ikut lelang online itu harus punya akun di *website* lelang KPKNL. Terus dilengkapi dokumennya seperti

⁹² Rizky, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

KTP, NPWP, E-Mail, No Handphone, Nomor Rekening. Lalu menyetorkan uang jaminan.”⁹³

Dengan memenuhi semua persyaratan lelang seperti menunjukkan NPWP, Fotocopy KTP, dan Nomor Rekening Bank. Maka peserta lelang dapat mengikuti lelang *online* secara transparan dan aman dan dengan cara ini maka dipastikan lebih efisien dan terjangkau. Jumlah peserta lelang dalam setiap pelaksanaan tidak dibatasi. Yang dikatakan oleh Pak Pandu :

“Peserta lelang tidak batasi, walaupun 1 peserta lelang akan tetap dilaksanakan. Untuk peserta lelangnya dapat diikuti oleh siapa saja seperti individu tau perorangan lalu badan usaha juga boleh mengikuti.”⁹⁴

Kehadiran fisik bagi peserta lelang sering kali menjadi salah satu persyaratan utama, namun apabila peserta lelang berhalangan hadir maka Surat Kuasa sebagai alat hukum yang memungkinkan seseorang untuk bertindak atas nama orang lain. Seperti yang Pak Yoyok katakan :

“Peserta lelang yang tidak dapat hadir secara fisik masih dapat mengikuti lelang melalui pemberian surat kuasa kepada pihak lain yang dipercaya untuk mewakilinya. Surat kuasa ini harus ditandatangani diatas materai dan diisi identitas lengkap dari pemberi dan penerima kuasa. Surat kuasa ini penting selain untuk mewakili dalam proses lelang juga untuk pengajuan penawaran, pengelolaan uang jaminan serta pemberian risalah lelang.”⁹⁵

Kelengkapan dokumen peserta merupakan angka yang menentukan kelancaran dan keberhasilan proses lelang. Pemeriksaan kelengkapan dokumen tidak hanya memastikan peserta memenuhi syarat

⁹³ Andre, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

⁹⁴ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

⁹⁵ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

naratif tetapi juga sebagai langkah awal untuk menjaga integritas dan transparansi proses lelang. Pak Rizki mengatakan :

“Proses pemeriksaan ini melibatkan verifikasi seperti identitas peserta, bukti pendaftaran, surat kuasa, serta bukti setoran uang jaminan. Dokumen jika kurang tepat bisa mengakibatkan diskualifikasi dan tidak bisa dilanjutkan untuk proses penawaran. Namun jika sesuai dapat melanjutkan ke tahap penawaran, yang mana para peserta itu bersaing untuk dapat objek lelang tersebut.”⁹⁶

Penawaran harga yang diajukan oleh peserta lelang memiliki peran untuk menentukan pemenang lelang. Mekanisme lelang menyatakan bahwa penawaran tertinggi akan ditunjuk sebagai pemenang. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 bahwa setiap pelaksanaan lelang, peserta lelang harus menyetorkan jaminan penawaran lelang. Yang dikatakan Pak Pandu :

“Dalam sistem lelang eksekusi hak tanggungan, penawaran dilakukan berdasarkan harga limit atau harga dasar yang telah ditetapkan oleh KPKNL. Harga limit ini adalah nilai minimum yang harus dipenuhi oleh peserta lelang untuk bisa menang. Untuk nesaran jaminan penawaran lelang yang ditentukan oleh penjual lelang paling rendah 20% dari nilai limit dan paling tinggi 50% dari nilai limit.”⁹⁷

Terakhir dalam pelaksanaan lelang yang dijalankan KPKNL adalah pasca lelang yang mana peserta lelang yang sudah ditetapkan menjadi pemenang lelang wajib melakukan pembayaran objek lelang yang telah dimenangkan. Dengan ketentuan yang berlaku, sesuai yang dikatakan Pak Yoyok :

⁹⁶ Rizky, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

⁹⁷ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

“Pembeli lelang wajib melunasi pembayaran harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Jika dalam waktu jatuh tempo belum juga dilunasi maka Pejabat Lelang nantinya akan buat surat peringatan dalam waktu 1x24 jam sejak diterbitkan surat peringatan itu, jika sampai pada surat peringatan terakhir belum juga melunasi maka Pejabat Lelang menerbitkan pernyataan pembatalan.”⁹⁸

Setelah pemenang lelang melakukan pembayaran maka Pejabat Lelang akan membuat Risalah Lelang yang mana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang pelaksanaan lelang bahwa rislah lelang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktiaan sempurna.⁹⁹ Seperti yang dikatakan Pak Pandu :

“Risalah lelang ini dokumen resmi yang mencatat secara rinci seluruh proses pelaksanaan lelang, termasuk penawaran, keputusan pemenang dan hasil akhir dari lelang itu. Hal ini sebagai bukti documenter yang mendukung integritas dan keabsahan hasil lelang. Dokumen ini penting untuk memastikan bahwa seluruh proses telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan untuk mengatasi potensi sengketa atau hal lain sebagainya.”¹⁰⁰

Penyerahan dokumen kepemilikan merupakan Langkah terakhir yang memastikan bahwa hak atas objek yang dilelang berpindah secara sah dari penjual kepada pembeli. Seperti yang dikatakan Pak Pandu :

“Setelah proses lelang selesai dan objek dinyatakan terjual, penyerahan dokumen kepemilikan asli dilakukan sebagai bagian dari proses terakhir. Pejabat Lelang seperti saya, harus menyerahkan dokumen asli ke pembeli paling lama 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan.”¹⁰¹

⁹⁸ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

⁹⁹ PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁰⁰ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

¹⁰¹ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

Risalah lelang memberikan informasi yang komprehensif mengenai setiap tahap dari proses lelang sampai pengumuman pemenang. Seperti yang dikatakan oleh Pak Rizki bahwa muatan dalam isi risalah lelang :

“Isi dari risalah lelang pada umumnya mencakup beberapa elemen penting seperti identitas pembeli, pekerjaan, alamat, dia sendiri atau sebagai kuasa, lembaga jasa keuangan kreditur, harga lelang, uraian objek lelang.”¹⁰²

Setiap tahap memiliki prosedur dan aturan yang harus diikuti untuk memastikan lelang berjalan dengan adil, transparan dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pak Pandu mengatakan bahwa:

“Karena pihak KPKNL hanya sebatas untuk melakukan pelelangan saja tidak untuk melanjutkan ke yang lain. Karena singkatnya lelang juga disebut dengan jual paksa”¹⁰³

Oleh karena itu hasil penelitian ini untuk pihak KPKNL tidak mempunyai wewenang untuk menyelesaikan pengosongan jika terjadi

kendala dengan kreditur dan debitur karena itu sudah lepas dari tugas KPKNL.

2. Problematika Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di KPKNL Jember

Lelang eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan salah satu mekanisme penyelesaian kredit macet yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan di Indonesia. Di KPKNL Jember, pelaksanaan lelang eksekusi ini sering kali menghadapi berbagai tantangan dan hambatan yang mempengaruhi efektivitasnya. Pelaksanaan lelang barang jaminan

¹⁰² Rizky, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

¹⁰³ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

hak atas tanah, perlu dengan adanya surat keterangan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Surat keterangan yang dimaksud adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Seperti yang dikatakan oleh Bapak Dedy Sasongko bahwa :

“Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan salah satu syarat formal pelaksanaan lelang karena menjadi dasar untuk mengetahui kondisi terakhir status tanah tersebut. Dengan adanya SKPT dapat memberikan keyakinan kepada pihak KPKNL bahwa obyek (tanah) layak untuk di lelang. Mengenai tanah yang akan dilelang dapat diterbitkan yang telah terdaftar ataupun untuk tanah yang dibebani serta yang tidak dibebani hak jaminan dan atas tanah yang dokumen kepemilikannya tidak dikuasai tetapi harus dijual sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku.”¹⁰⁴

Perlu diketahui bahwasannya pelaksanaan lelang akan dapat ditindak lanjuti apabila SKPT sudah terbit. Terkadang terdapat pula masalah yang muncul berhubungan dengan SKPT apabila SKPT tidak terbit dan SKPT sudah terbit namun terlambat. Kedudukan SKPT dalam proses lelang eksekusi ini adalah wajib dan mutlak, dimintanya SKPT ini untuk mengkonfirmasi kembali serta menghindari terjadinya proses lelang yang tidak jelas objeknya. SKPT ini juga sangat dibutuhkan bagi Pejabat

Lelang. Pak Dedy juga menyatakan bahwa :

“Dalam proses lelang, baik itu lelang eksekusi maupun Non-Eksekusi menyertakan SKPT itu wajib dan harus tetap disamakan dengan syarat – syarat lelang yang berguna untuk alat proteksi diri bagi pihak yang terlibat. Kalaupun obyek (tanah) tersebut sedang dalam sengketa atau dalam keadaan sitaan, SKPT tetap harus diterbitkan.. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan akan mengeluarkan SKPT selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja

¹⁰⁴ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

sampai 7 (tujuh) hari setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang”¹⁰⁵

Dan apabila SKPT tetap tidak terbit pada waktu lelang, maka pelaksanaan lelang tetap di jadwalkan hanya saja lelang langsung dinyatakan berakhir karena salah satu dari syarat tidak lengkap.. Seperti yang dikatakan oleh Pak Yoyok bahwa :

“Permintaan SKPT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum objek tanah atau bangunan akan dilelang. Nantinya BPN akan menerbitkan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah diterima permintaan dari kita KPKNL. Jika sudah melengkapi dan SKPT sudah terbit maka pihak kreditur bisa untuk mengajukan lelang ulang dengan jangka waktu paling lama 60 (enam puluh hari) setelah lelang pertama.”¹⁰⁶

Selain hambatan administratif, intervensi pihak ketiga juga menjadi salah satu faktor yang mempenaruhi pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember. Intervensi ini tidak jarang menyebabkan ketidakpastian hukum dan memperpanjang penyelesaian

sengketa yang pada akhirnya merugikan para pihak terutama kreditur dan debitur. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu :

“Yang dimaksud intervensi pihak ketiga karena ikut turut campur antara pihak debitur dan kreditur ke dalam perikatan yang mana pihak lain tersebut merasa dirugikan haknya atas perikatan tersebut.”¹⁰⁷

Dari hasil penelitian yang dilakukan, bahwa terdapat beberapa pihak ketiga yang mengajukan gugatan atas keberatan terdapat penjualan objek hak tanggungan melalui KPKNL dan banyak dimenangkan oleh

¹⁰⁵ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

¹⁰⁶ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

¹⁰⁷ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

debitur tidak jarang pihak ketiga ini mengikut sertakan debitur dan KPKNL sebagai turut tergugat. Pak pandu menagatakan :

“Pihak ketiga, seperti pembeli yang berpotensi dan pihak ketiga yang memiliki kepentingan hukum terhadap objek lelang, sering kali mengajukan keberatan atau gugatan. Dari gugatan pihak ketiga dapat diketahui bahwa terjadi karena keberatan dari pihak ketiga apabila objek Hak Tanggungan tersebut dijual Ahli waris yang mempunyai hak atas objek Hak Tanggungan tersebut Suami/istri yang mempunyai hak terhadap objek jaminan Hak Tanggungan kaitannya dengan harta gono gini.”¹⁰⁸

Selain intervensi pihak ketiga, permasalahan terkait legalitas formal subjek dan objek lelang juga menjadi hambatan yang signifikan dalam pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember. Kasus yang mana status hukum objek lelang, seperti sertifikat hak tanggungan atau mendirikan bangunan tidak sepenuhnya jelas atau masih dalam sengketa. Subjek yang terkait seringkali menghadapi persoalan tentang keabsahan dokumen dalam proses lelang. Yang dikatakan oleh

Bapak Rizki bahwa :

“Terkait legalitas formal subjek dan objek lelang sering menjadi tantangan besar dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Banyak dari objek lelang tersebut yang status hukumnya tidak sepenuhnya jelas baik sertifikat maupun perizinan lainnya. Sampai pihak KPKNL sering menunda pelaksanaan lelang hingga legalitas ini terselesaikan agar tidak sengketa dikemudian hari.”¹⁰⁹

Dalam Lelang Eksekusi, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL. Kemudian penjual dapat menggunakan Balai Lelang

¹⁰⁸ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

¹⁰⁹ Rizki, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Juni 2024.

untuk memberikan jasa pralelang atau pasca lelang. Penjual yang bermaksud melakukan penjualan objek melalui lelang melalui Kantor Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pejabat Lelang Kelas II, yang disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Pak Pandu mengatakan bahwa :

“Dari beberapa problematika yang sering bermasalah adalah dengan kelengkapan dokumen yang mana hal ini sebagai Legalitaas Formal Subjek Dan Objek Lelang. Ketika dari sekian kelengkapan belum juga beres maka proses lelang tidak akan bisa di selenggarakan.”¹¹⁰

Dalam hal ini Legalitas Formal Subjek Dan Objek Lelang telah dipenuhi dan pemilik Objek telah memberikan kuasa kepada Pejabat Lelang untuk menjual dengan proses lelang. Pemimpin Balai Lelang akan mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL atau Pejabat Lelang untuk

dimintakan jadwal pelaksanaanya. Pejabat lelang wajib meneliti kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Begitupun kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib berhak menolak jika permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas subjek dan objek lelang. Pak Pandu juga mengatakan bahwa :

“Kami pihak KPKNL terpaksa menunda lelang yang sudah dijadwalkan dan juga menjelaskan bahwa permasalahan tentang legalitas formal bukan hanya dari segi objek namun juga status

¹¹⁰ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 6 Juni 2024.

subjek yang terlibat, seperti akibat perubahan status hukum perusahaan atau perorangan yang bersangkutan bahwa hal tersebut memerlukan verifikasi hukum lebih lanjut sebelum lelang dilanjutkan.”¹¹¹

Pihak KPKNL juga menjelaskan bahwa proses legalitas formal seharusnya telah dipersiapkan oleh pihak kreditur dan debitur dengan detail. Dampak dari hal ini juga menyebabkan kerugian bagi pihak kreditur yang berharap segera mendapatkan pelunasan hutang melalui proses lelang. Seperti yang dikatakan Bapak Pandu bahwa :

“Pentingnya semua pihak memahami kepatuhan terhadap prosedur legal sejak awal, Karena proses hukum yang Panjang dan berlarut-larut, kreditur sering kali merasa dirugikan karena dana yang diharapkan cepat diperoleh dari lelang harus tertunda akibat masalah legalitas ini.”¹¹²

Menurut PMK Nomor 122 Tahun 2023 legalitas formal subjek dan objek lelang ini merupakan suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang atau objek yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang dan Objek Lelang dapat dilelang.

3. Akibat Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Para Pihak

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu upaya alternatif dari pemenuhan kewajiban dari debitur selaku pemberi Hak

¹¹¹ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 6 Juni 2024.

¹¹² Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 6 Juni 2024.

Tanggungjawab kepada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan. Lelang eksekusi dilaksanakan apabila debitur melakukan wanprestasi kepada kreditur, sehingga kreditur dengan paksa melakukan eksekusi agar haknya terpenuhi. Terlaksananya lelang eksekusi ini dibantu oleh pihak KPKNL.

Bapak Pandu mengatakan :

“Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ini sangat mudah dan praktis dan juga sangat menguntungkan bagi pihak kreditur karena dengan ini bisa lebih menghemat waktu dan biaya. Serta pada pelaksanaannya pun sudah dilindungi oleh hukum dan sifatnya jelas dan aman apabila terjadi sengketa dalam penjualan objek tersebut.”¹¹³

Pelaksanaan lelang ini tidak hanya menentukan penyelesaian kewajiban hutang, tetapi juga berdampak pada status kepemilikan objek yang dilelang serta hak-hak hukum bagi para pihak yang terkait. Dengan adanya akibat hukum yang mengikat, setiap tahapan dalam proses lelang harus dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan untuk

memastikan keabsahan hasil lelang dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Seperti yang Bapak Dedy sampaikan bahwa :

“Terdapat 3 jenis akibat hukum yang dialami yang pertama akibat hukum apabila terjadi pembatalan lelang, yang kedua akibat hukum apabila dimenangkan oleh pemenang, dan yang terakhir akibat hukum apabila melawan hukum.”¹¹⁴

Proses lelang eksekusi jaminan hak tanggungan tidak selalu berjalan mulus dan dalam beberapa kasus, pembatalan lelang menjadi suatu kepercayaan. Akibat dari pembatalan ini tidak hanya menunda penyelesaian hutang, namun juga dapat menimbulkan konsekuensi

¹¹³ Pandu, diwawancara oleh Penulis, Jember, 6 Juni 2024.

¹¹⁴ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Juli 2024.

hukum dan kerugian finansial bagi pihak-pihak yang terlibat. Dalam wawancara tersebut pak Dedy menjelaskan bahwa :

“Dalam pembatalan lelang terdapat beberapa sebab yang pertama dibatalkan oleh pemohon lelang pemohon lelang ini berupa Bank, Koperasi ataupun BPR. Yang kedua dibatalkan oleh pejabat lelang dikarenakan terdapat salah satu persyaratan yang mewajibkan pejabat lelang harus membatalkan lelang contoh, SKPT tidak terbit, terdapat gugatan kepemilikan. Jika dibatalkan oleh pemohon akibat hukumnya yaitu pelaksanaan lelang batal dan pemohon lelang dikenakan biaya pembatalan sebesar Rp. 250.000 per objek yang dibatalkan. Untuk pihak KPKNL sendiri tidak mempermasalahkan dampaknya namun hanya lelang batal untuk dilaksanakan. Untuk debitur sendiri dalam kasus ini dikarenakan barang jaminan belum laku terjual maka, hutang masih ada. Jika masih belum laku terjual maka pihak pemohon bisa untuk melakukan pengajuan lelang Kembali agar hutang debitur segera terselesaikan.”¹¹⁵

Meskipun lelang telah menghasilkan pemenang, tidak selalu menyatakan bahwa piutang kreditur akan lunas sepenuhnya. Dalam banyak kasus, nilai limit atau harga lelang yang ditetapkan lebih rendah

daripada total hutang debitur, sehingga hasil lelang tidak cukup untuk menutupi seluruh kewajiban. Yang mana akan menimbulkan akibat

hukum, kreditur masih memiliki hak tagih terhadap sisa uang dan debitur tetap berkewajiban untuk melunasi kekurangan tersebut. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Dedy terkait hal tersebut yaitu :

“Ketika akibat hukumnya Ketika dimenangkan oleh pembeli lelang Ketika sudah ada pemenang lelang, namun urusan piutang juga belum tentu lunas. Karena penjualan nilai limit belum tentu nilainya lebih besar daripada hutang. Namun jika nilai limit penjualan lebih besar maka sisa hasil penjualan wajib diberikan kepada debitur. Jika nilai limit kecil maka debitur harus menyelesaikan kekurangannya. Jika mempunyai 2 objek maka

¹¹⁵ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Juli 2024.

barang jaminan selanjutnya yang akan di proses lelang guna untuk melunasi hutang debitur.”¹¹⁶

Barang jaminan dalam lelang eksekusi sudah terjual dan telah berpindah tangan kepada pemenang lelang, dalam proses peralihan hak sering kali menjadi kendala, terutama jika masih ada sengketa atau intervensi dari pihak lain atas objek tersebut. Dalam kondisi ini dapat menimbulkan akibat hukum. Seperti yang Pak Dedy sampaikan yaitu :

“Banyak hal ketika barang jaminan laku terjual sering terjadi peralihan hak dari Debitur ke pemenang lelang dasar dari peralihan tersebut di salah gunakan, digunakan untuk membalik namakan, nama debitur ke pamanang lelang yang selanjutnya akan dibuat akta jual beli yang dibuatkan oleh negara.”¹¹⁷

Setelah memenangkan lelang, pemenang seharusnya memiliki hak untuk menguasai objek yang telah dibelinya. Namun, dalam kasus yang sering terjadi pemenang lelang mengalami kendala untuk menguasai objek tersebut baik dari debitur atau penghuni lain yang keberatan untuk meninggalkan objek tersebut, sesuai dengan hasil wawancara saya dengan Bapak Dedy, bahwa :

“Yang sering terjadi dalam perkara ini adalah pembeli atau pemenang lelang belum bisa menguasai objek barang yang dimenangkan karena, kemungkinan ada debitur yang menempati di objek tersebut. Jika sampai dalam jangka waktu yang telah ditentukan masih belum mau untuk meninggalkan objek tersebut, maka pihak pemenang lelang bisa mengajukan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri setempat.”¹¹⁸

¹¹⁶ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Juli 2024.

¹¹⁷ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Juli 2024.

¹¹⁸ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Juli 2024.

Dalam situasi yang mana sudah terdapat pemenang lelang, namun belum menguasai objek karena masih di temapti oleh pihak lain, upaya paksa sering kali menjadi opsi terakhir yang dipertimbangkan untuk menyelesaikan permasalahan ini. Dalam hal melawan hukum dari para pihak Bapak Dedy mengatakan bahwa :

“Pasti juga ketika terjadi upaya paksa pasti terjadi akan hal yang merasa dirugikan dan merugikan. Kita KPKNL juga berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara damai terlebih dahulu, melalui mediasi antara pihak pemenang dengan pihak yang menempati. Namunjika tidak ada titik temu, maka upaya paka melalui prosedur hukum akan dilakukan Terdapat juga yang berpihak ke Pengadilan.”¹¹⁹

Berdasarkan penjabaran diatas bahwa, secara keseluruhan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan membawa akibat hukum yang signifikan bagi para pihak yang terlibat. Proses lelang ini dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam upaya pelunasan piutang, tetapi juga memunculkan kewajiban sisa bagi kreditur dalam pelunasan piutang, namun juga memunculkan kewajiban sisa bagi debitur jika hasil lelang tidak mencukupi pelunasan piutang sepenuhnya. Bagi pemenang lelang terkadang juga dihadapkan dengan penguasaan objek, walaupun sudah berhasil memenangkan lelang.

3. Penyajian Temuan

1. Sistem Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di KPKNL Jember

¹¹⁹ Dedy Sasongko, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Juli 2024.

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Jember hanya bisa dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I serta prosesnya terdapat 3 (tiga) tahap yaitu, pra pelaksanaan lelang, proses penjualan, dan pasca pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

a. Tahap Pra Lelang

Pada proses pra pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Jember, didalam pra pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL Jember maka pemohon lelang wajib mengajukan permohonan lelang dengan melengkapi dokumen persyaratan lelang yang diajukan melalui websie resmi KPKNL Jember <https://lelang.go.id/> . Dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai berikut :¹²⁰

1) Persyaratan Umum Pemohon Lelang

Didalam persyaratan umum ini berisikan bahwa, pemohon lelang membawa salinan surat keputusan penunjukan penjual, disertai dengan daftar barang yang akan dilelang. Didalam persyaratan umum ini juga disertakan informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan atau penyeteroran hasil bersih lelang (nomor rekening pemohon lelang).

¹²⁰ Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), 106

2) Persyaratan Khusus Permohon Lelang

Permohonan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL mensyaratkan sejumlah persyaratan khusus agar proses lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya melengkapi beberapa salinan yang diperlukan seperti, perjanjian kredit dan sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan, salinan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, salinan jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi, serta salinan bukti debitur wanprestasi dan telah pailit. Selanjutnya kreditur membawa surat pemberitahuan kepada debitur mengenai adanya pengalihan piutang.

Setelah dokumen diatas sudah dilengkapi dan diajukan melalui website yang tertera dan dinyatakan lengkap oleh Pejabat Lelang akan meminta kepada Pemohon Lelang untuk menyerahkan

dokumen persyaratan dalam bentuk fisik ke KPKNL Jember.

Berkas dokumen fisik tersebut harus diserahkan paling lambat selama 14 hari setelah berkas lelang dinyatakan lengkap dan sesuai.

b. Tahap Pelaksanaan Lelang

Setelah pelaksanaan pra lelang maka Pejabat Lelang akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang. Penetapan jadwal lelang akan terbit apabila berkas fisik yang diserahkan ke KPKNL sudah dinyatakan lengkap dan sesuai, apabila belum lengkap dan sesuai maka

Pejabat Lelang tidak akan menerbitkan penetapan jadwal lelang. Yang mana dari penjelasan penetapan jadwal lelang berisikan informasi mengenai hari, jam, tanggal dan pelaksanaan lelang, penunjukan Pejabat Lelang, tempat pelaksanaan lelang dan sistem penawaran lelang.

Tahap berikutnya adalah pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Pengumuman lelang dilaksanakan 2 (dua) kali. Pengumuman pertama dalam bentuk selebaran atau surat kabar dan yang kedua melalui website resmi KPKNL <https://lelang.go.id>

pengumuman ini dilakukan supaya menarik minat peserta lelang agar mengikuti pelaksanaan lelang tersebut.¹²¹ Di dalam pengumuman

lelang ini memuat identitas penjual, jenis dan jumlah lelang, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, spesifikasi barang / objek lelang, lokasi, nilai limit barang / objek, waktu serta tempat untuk melihat barang /

objek yang akan dilelang, jangka waktu untuk pembayaran lelang oleh pembeli serta cara penawaran dari masing- masing jenis lelang. Bagi para peserta lelang yang akan mengikuti pelaksanaan lelang juga harus

memenuhi persyaratan antara lain :

- 1) Menyerahkan jaminan penawaran lelang
- 2) Menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 3) Menyerahkan fotocopy KTP

¹²¹ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993), 54

Dengan penjelasan, besaran jaminan penawaran lelang yang ditentukan oleh penjual lelang dengan rentang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit sampai dengan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.¹²²

Tahap kedua dalam proses pelaksanaan lelang adalah pelaksanaan penjualan objek lelang. Pada proses ini dilakukan oleh Pejabat Lelang, dan dalam pelaksanaan penjualan lelang ini terdapat 2 (dua) sistem dengan tatap muka serta melalui sistem *e- auction*. Yang mana penjelasannya adalah sebagai berikut :

- 1) Sistem tatap muka atau bertemu secara langsung, pelaksanaannya lelang ini dibuka secara umum dilakukan dengan penawaran secara lisan atau tertulis. Sistem penawarannya juga terbagi menjadi 2 (dua) secara lisan dan tertulis. Yang dimaksud penawaran secara lisan adalah penawaran lelang yang dihadiri oleh peserta lelang secara langsung dengan melakukan penawaran dihadapan Pejabat Lelang dengan cara mengacungkan tangan dan menyebutkan nominal yang diinginkan. Penawaran secara tulis adalah penawaran yang dihadiri oleh peserta lelang dengan menyampaikan surat penawaran yang diinginkan didalam amplop tertutup yang berisikan nama peserta, objek lelang yang ditawarkan, serta nominal yang diinginkan.

¹²² "Nilai Limit," DJKN Kementerian Keuangan, diakses Juni 25, 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>.

2) Sistem lelang menggunakan *e-auction*, sistem ini dilakukan secara *online* melalui internet dan tanpa kehadiran peserta lelang secara langsung. Lelang *online* juga mempunyai berbagai jenis penawaran yang berbeda. *Open bidding* dan *close bidding*, untuk pengertian *open bidding* dengan kata lain penawaran secara terbuka yang mana penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang dengan sistem (*tren*) kelipatan nilai yang berpola sesuai dengan kewenangan Pejabat Lelang, masing-masing peserta lelang saling mengetahui penawaran yang diajukan oleh peserta lelang lainnya. Sedangkan *close bidding* adalah penawaran tertutup yang mana penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang sesuai nilai yang dikehendaki. Masing-masing peserta lelang dan Pejabat Lelang tidak mengetahui penawaran yang diajukan oleh peserta lelang sebelum berakhirnya waktu pengajuan penawaran.¹²³

c. Tahap Pasca Lelang

Tahap terakhir dalam proses pelaksanaan lelang yang dijalankan oleh KPKNL adalah pasca pelaksanaan lelang. Yang mana pada tahap ini peserta lelang yang sudah ditetapkan menjadi pemenang / pembeli lelang wajib melakukan pembayaran objek lelang yang telah dimenangkan. Tahap pembayaran ini juga terdapat beberapa ketentuan yang wajib diketahui oleh pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang, yakni :

¹²³ "Sistem Lelang E-Auction," Lelang.go.id, diakses Juni 25, 2024, <https://lelang.go.id>.

- 1) Pembeli lelang wajib melunasi pembayaran harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Jika dalam waktu jatuh tempo yang telah ditetapkan namun pembeli belum juga melunasi pembayaran hasil lelang, maka Pejabat Lelang di hari kerja berikutnya membuat Surat Peringatan kepada pembeli untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 1x24 jam hari kerja sejak diterbitkannya Surat Peringatan.
- 2) Jika pembeli belum juga melunasi kewajibannya sejak diterbitkannya Surat Peringatan dengan jangka waktu yang tertera, maka Pejabat Lelang harus membuat Surat Peringatan Terakhir. Setelah itu disampaikan kepada pihak yang berkewajiban dalam jangka waktu 1x24 jam hari kerja, maka pengesahannya sebagai pembeli dibatalkan oleh Pejabat Lelang dengan membuat Pernyataan Pembatalan.
- 3) Kepala KPKNL menerbitkan Pernyataan Pembatalan yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan dengan surat kepada pembeli yang wanprestasi dengan tembusan kepada penjual, Kantor Wilayah setempat dan Kantor Pusat DJKN. Selanjutnya Kepala KPKNL melaporkan data pembeli yang wanprestasi kepada DJKN kemudian DJKN menyebarluaskan data pembeli lelang yang wanprestasi ke Kantor Wilayah untuk diteruskan ke KPKNL setempat. Pembeli lelang yang wanprestasi tersebut tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu selama 6 (enam) bulan.
- 4) Pembayaran hasil lelang dilakukan secara tunai, giro/cek dan wajib

dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh KPKNL atau Pejabat Lelang

- 5) Pelunasan uang hasil lelang dari pembeli diserahkan kepada Pejabat Lelang selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Dalam pelaksanaan lelang, terdapat ketentuan administratif yang harus dipatuhi terkait pengelolaan hasil lelang, termasuk mekanisme pembayaran dan penyetoran ke kas negara. Salah satunya adalah sebagai berikut :

- 1) Pembayaran uang hasil lelang di luar ketentuan dapat dilakukan setelah mendapat izin tertulis dari DJKN atas nama Menteri Keuangan.
- 2) Penyetoran hasil bersih kepada Penjual dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.
- 3) Bendahara penerima menyetorkan Harga Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah

pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.¹²⁴

Setelah pembeli atau pemenang lelang melakukan pembayaran maka Pejabat Lelang akan membuat Risalah Lelang, yang mana Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang pelaksanaan lelang bahwasannya Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Terdapat juga jenis Risalah Lelang diantaranya ada Minuta Risalah Lelang adalah asli

¹²⁴ PMK 122 Tahun 2023 tentang Pelaksanaan Lelang

Risalah Lelang dengan lampirannya yang merupakan dokumen atau arsip Negara sedaagkan Salinan Risalah Lelang adalah Salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang.

2. Problematika Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di KPKNL Jember

Proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL tidak selalu berjalan dengan lancar terdapat juga hambatan atau bisa disebut dengan problematika pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Diantaranya : hak tanggungan wajib didaftarkan sesuai dengan ketentuan mengenai pendaftaran yang terdapat dalam Pasal 13-17 UU No. 4 Tahun 1996. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan wilayah tersebut. Permohonan pendaftaran dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atau kuasa dengan melampirkan pernyataan pendaftaran hak tanggungan. Dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan maka akan muncul jaminan hak tanggungan dan memberikan kedudukan yang tepat pada pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya.

Pada masanya, pendaftaran hak tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, tetapi agar lebih efisien, undang-undang memungkinkan pendaftarannya dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan dengan membawa surat kuasa dari pemberi hak tanggungan yang disebut Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT).¹²⁵ Yang mana sesuai dengan ketentuan Pasal 15

¹²⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Ekekusi Bidang Perdata*, (Jakarta:Sinar

ayat (3) dan (4) SKMHT wajib dibuat dalam akta notaris atau PPAT dan diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Syarat SKMHT adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selian pembebanan dan juga tidak memuat kuasa substitusi dan mencantumkan objek hak tanggungan.

Terdapat pula janji pengosongan Objek Hak Tanggungan tidak berjalan dengan efektif. Undang-undang Hak Tanggungan memberi kemungkinan pada para pihak untuk membuat janji-janji dalam APHT, yang mana berisi untuk melakukan pengosongan objek Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi. Kenyataannya saat dilakukan eksekusi janji ini tidak berjalan dengan baik.

Banyak kasus pada saat akan di Eksekusi objek Hak Tanggungan belum dikosongkan, sementara KPKNL tidak mempunyai wewenang dan hak untuk melakukan pengosongan tersebut karena pengosongan adalah wewenang Pengadilan Negeri. Berdasarkan UU Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah ada beberapa penyebab yang berkaitan akan terjadinya hal seperti ini, diantaranya :

- a. Penguasaan Objek lelang masih ditempati oleh yang debitur/penghuni/pemilik jaminan. Permasalahan dalam pelelangan ini terjadi ketika pemenang lelang tidak bisa menguasai objek lelang yang dibelinya dikarenakan susahnya pengosongan dan adanya gugatan dari pihak debitor. Pemenang lelang seharusnya dapat menguasai obyek

lelang tersebut karena terbukti secara sah membeli tanah tersebut melalui lembaga lelang resmi yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Apabila debitur menolak atau tidak bersedia melakukan pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan, pembeli objek jaminan dapat melakukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan pengosongan. Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk berkelut dan menolak pengosongan.

Atas perbuatan debitur tersebut pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan. Sebelum mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan *Grosse Risalah Lelang* yang merupakan salinan asli *Risalah Lelang* yang berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ke KPKNL. *Grosse Risalah Lelang* memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap.

- b. Hubungan komunikasi antara pihak perbankan dengan debitur yang

kurang baik. Kurangnya komunikasi dari pihak perbankan dalam hal ini sebagai kreditur dengan debitur sesuai kesepakatan yang dibuat dalam sebuah perjanjian berupa perjanjian kredit dimana kreditur yang telah memberikan sejumlah uang sebagai pinjaman kepada debitur yang wajib dilunasi dalam jangka waktu tertentu oleh debitur. Dalam perjanjian debitur menjadikan tanah dan/atau bangunan miliknya menjadi tanggungan utang. Sesuai perjanjian dalam hal debitur cedera janji atau tidak mampu membayar kewajiban utangnya maka kreditur dapat melakukan penjualan atas barang jaminan tersebut melalui KPKNL tanpa melalui persetujuan dari pihak debitur.

Dalam pelaksanaan lelang terkadang barang yang dijual tidak sepenuhnya dikuasai oleh pihak penjual, adakalanya tanah dan/atau bangunan masih dikuasai oleh pihak ketiga. Penguasaan oleh pihak ketiga ini juga bermacam macam alasannya, ada yang legal seperti sewa menyewa ada juga pendudukan secara illegal. Untuk melakukan pengosongan objek yang telah dimenangkan, pembeli atau pemenang lelang harus mengajukan permohonan pengosongan melalui pengadilan setempat, karena Pejabat Lelang atau Pelelang tidak memiliki kewenangan terkait pengosongan dan untuk eksekusi pengosongan itu sendiri juga dengan melibatkan aparat keamanan setempat.

- c. Kurangnya kooperatif dan kesadaran debitur dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya. Kurangnya kooperatif dan kesadaran debitur

atau penghuni bahkan pemilik jaminan dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya pada pihak kreditur menyebabkan penyelesaian utang tidak dilunasi oleh debitur dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit maka sesuai yang tercantum dalam perjanjian kredit apabila debitur cedera janji atau tidak mampu membayar kewajiban utangnya maka kreditur dapat melakukan penjualan atas barang jaminan tersebut.

Dalam beberapa kasus pengosongan objek lelang menjadi terkendala karena debitur atau pemilik jaminan menolak jika tanah dan/atau bangunan miliknya akan diambil alih oleh pemenang lelang akibat adanya proses pelelangan. Para debitur merasa bahwa mereka dalam kondisi wanprestasi sehingga objek jaminan dapat dilelang. Kurangnya kesadaran dan tidak kooperatifnya para debitur atau pemilik jaminan menyebabkan terhambatnya proses pengosongan objek lelang.¹²⁶

Dan selanjutnya terdapat konflik dari gangguan pihak ketiga saat pelaksanaan Lelang Eksekusi. Gangguan dari pihak ketiga ini biasanya muncul saat akan dilakukan eksekusi. Gangguan ini dapat berupa pengerahan massa yang mendukung pihak tereksekusi maupun munculnya pihak ketiga yang mengakui bahwa objek hak tanggungan yang akan di eksekusi ini bukan milik debitur tetapi milik pihak ketiga tersebut.

¹²⁶ Shida Dwi Utami, *Studi Tentang Pelawanan Pembatalan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan*. Jurnal Hukum Universitas Sebelas Maret

3. Akibat Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di KPKNL Jember

Ketika terjadi pembatalan lelang maka yang bersangkutan terdapat 2 belah pihak yaitu Pejabat Lelang dan terdapat gugatan. Ketika terjadi pembatalan lelang Pihak kreditur pun untuk pelunasan hutang, bisa menerima hasil dari lelang eksekusi tersebut yang digunakan untuk pelunasan hutang debitur.¹²⁷ Jika hasil dari lelang eksekusi tersebut melebihi jumlah hutang, maka uang sisa akan dikembalikan kepada debitur. Namun jika hasil lelang kurang dari jumlah hutang kredit dapat menuntut sisa hutang tersebut kepada debitur serta pengakhiran obyek Hak Tanggungan, yang mana Hak Tanggungan yang dimiliki kreditur atas jaminan objek berakhir setelah objek tersebut sudah terjual dalam pelaksanaan lelang eksekusi dan hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang debitur.

Akibat hukum terhadap debitur lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan menjadi dasar, yang mana kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang eksekusi tersebut.

Jika dalam putusan menyatakan bahwa lelang batal dan dianggap tidak sah, maka objek Kembali pada keadaan awal, hutang debitur dianggap sama seperti semula dan pelaksanaan lelang dianggap tidak pernah ada.¹²⁸

Namun jika gugatan berasal dari debitur, maka putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah serta mengembalikan obyek lelang kepada pemilik

¹²⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2017), 146.

¹²⁸ Enny Martha Sasea, *Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan : Perspektif Kreditur*, (Makassar: Amanna Gappa, 2020), 9

debitur semula dan pengikatan jaminan semula dan hutang pada posisi semula.

Jika gugatan berasal dari pihak ketiga, putusan menyatakann lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang Kembali pada pihak ketiga, dan hutang tetap pada posisi semula menjadi kewajiban debitur. Maka dapat disimpulkan bahwa, lelang eksekusi objek hak tanggungan yang dibatalkan dapat berdampak pada para pihak yang terlibat dan akibat hukum yang ada akan kembali ke semula sebagai objek jaminan yang dipegang oleh pemegang sertifikat Hak Tanggungan. Dan hak - hak pemenang objek lelang yang telah dimenangkan olehnya akan hilang dan objeknya akan kembali pada semula yang ada pada penjual lelang.

Bagi pihak ketiga, pembeli lelang yang dikatakan sebagai pihak ketiga yang membeli objek lelang memperoleh hak milik atas objek tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan perlu diperhatikan juga sebagai pembeli lelang harus memperhatikan bahwa objek lelang tersebut harus bebas dari segala beban yang tidak diumumkan pada saat pelaksanaan lelang. Jika ada pihak ketiga lain yang memiliki hak atas objek contoh hak sewa. Maka hak-hak ini tetap berlaku bergantung pada jenis hak dan ketentuan hukum yang mengatur.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Mengenai analisis pembahasan yang diteliti oleh peneliti tentang problematika eksekusi jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember dapat disimpulkan bahwa :

1. Proses eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember dilakukan melalui mekanisme lelang berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang. Pelaksanaan eksekusi dimulai dari pengajuan permohonan lelang oleh kreditur, verifikasi dokumen, penetapan jadwal lelang, sampai pelaksanaan lelang. Walaupun prosedur telah diatur secara sistematis, pelaksanaannya sering membutuhkan waktu yang cukup lama akibat kendala teknis ataupun administratif.
2. Problematika dalam eksekusi jaminan hak tanggungan di KPKNL Jember, terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya yakni keberatan dari pihak debitur yang mengajukan perlawanan hukum, kurangnya pemahaman terkait proses lelang, dan hambatan teknis seperti kurangnya kelengkapan dokumen atau ketidak patuhan terhadap persyaratan hukum. Selain itu, keberadaan pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek yang dilelang sering menjadi faktor penghambat yang signifikan.

3. Eksekusi jaminan hak tanggungan melalui lelang memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak. Bagi kreditur, hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang yang menjadi dasar pelaksanaan eksekusi. Bagi debitur, eksekusi dapat mengakibatkan hilangnya hak atas objek yang digunakan. Namun, jika terdapat kelebihan hasil lelang setelah pemotongan kewajiban debitur, sisa dana akan dikembalikan kepada pihak debitur. Selain itu, apabila terdapat sengketa dari pihak ketiga, pelaksanaan Eksekusi dapat menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan hasil lelang atau pengajuan gugatan oleh pihak terkait ke dalam rana Pengadilan.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember supaya tetap mempertahankan sistem operasional yang sudah ada.
2. Kepada pihak KPKNL Jember agar melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat terkait mekanisme hak tanggungan dan eksekusi lelang juga harus ditingkatkan. KPKNL Jember Bersama Lembaga keuangan dan instansi terkait perlu mengadakan program penyuluhan hukum secara berkala untuk memberikan pemahaman yang lebih baik, sehingga dapat mengurangi resistensi dari debitur saat eksekusi dilakukan.
3. Peningkatan koordinasi antara KPKNL Jember, pemerintah daerah, aparat penegak hukum dan Lembaga keuangan juga sangat penting.

Koordinasi yang baik akan memastikan setiap hambatan teknis, hukum atau administratif dapat diselesaikan secara efektif.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Afandi, M. Yazid. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Ahmad, Aiyu. *Fiqh Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*. Jakarta: Kiswahb, 2004.
- Aminudin, Kanzul Fikri. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hasil Lelang*. 2015.
- Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Ash-Shiddieqy, Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang, 1974.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Bank*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia dalam Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Nomor 4 Tahun 1996*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Soebakti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.
- Masadi, A. Ghuftron. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

- Miles, Matthew B., and A. Michael Huberman. *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*. 2nd ed. California: Sage Publications, 1994.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018.
- Nur. *Muamalah dalam Islam*. Semarang: Mutiara Aksara, 2019.
- Pradjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Bale Bandung, 2008.
- Salim, H. HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Sasea, Enny Martha. *Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditur*. Makassar: Amanna Gappa, 2020.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Satrio, J. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993.
- Sjahdeini, S. T. Remy. *Hak Tanggungan: Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Hukum Pajak Formal*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Soemardjono, Maria SW. *Hak Tanggungan dan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco, 1987.
- Solikin, H. Nur. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Bandung: Qiara Media, 2021.
- Sudiono. *Pengantar Hukum Lelang*. Prenada Media atau Kencana, 2001.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*. Bambang: Alfabeta, 2013.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Supramono, Gator. *Perbankan dan Masalah Kredit*.

- Sutarno, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Bandung: Alumni, 2009.
- Sutedi, Andrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Suyanto, Thomas. *Wanprestasi Hukum Perdata*. Surabaya: LaksBang Mediatama, 2005.
- Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember*. Jember: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022.
- Usman, Rachmadi. *Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Widodo, Muhammad Fajar Sidiq, dkk. *Ragam Metode Penelitian Hukum*. Kediri: Lembaga Studi Hukum Pidana, 2022.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

Website

- DJKN KEMENKEU, Hak Jaminan, 2021
- DJKN KEMENKEU, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember, 2021
- DJKN KEMENKEU, Nilai Limit, 2021
- DJKN KEMENKEU, Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang From Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021
- Pengadilan Negeri Jember. Putusan Nomor 120/Pdt.Bth/2022/PN Jmr, 22 Agustus 2023.
- Simangunsong, Elman. Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Tidak Bergerak yang Dibeli Berdasarkan Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Diakses dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31850/3/Chapter%20I.pdf>, pada 9 Januari 2024

Artikel/Jurnal Online

- Andri, A., dan Suyanto, S. *Pengembangan Aplikasi Lelang Karet Berbasis Mobile sebagai Pendukung Akses Informasi Lelang*. *Jurnal Pendidikan Informatika* Vol. 4 (2020): 85–94.

Bp, A.M., dan Shadiq, A.F. *Analisis Hukum Islam Mengenai Pelaksanaan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor*. Syariat: *Jurnal Studi Al-Qur'an dan Hukum* Vol. 4 (2018): 233–246.

Haidah, N. *Norma Hukum Ekonomi Syariah dalam Pelaksanaan Buyback Tabungan Emas di Pegadaian Syariah Cabang Majalaya*. Adaliya: *Jurnal Hukum dan Kemanusiaan* Vol. 12 (2019): 141–162.

Khoreunisa, A.S., dan Saefullah, E. *Jual Beli Lelang Perspektif Hukum Islam*. *Jurnal Syekh Nurjati* Vol. 1 (2015): 32–40.

Misno, A., dan Shadiq, A.F. *Analisis Hukum Islam Mengenai Pelaksanaan Lelang di Kantor KPKNL Bogor*. Syariat: *Studi Al-Qur'an dan Hukum* Vol. 4 No. 2 (2018): 232–246.

Utami, Shida Dwi. "Studi Tentang Pelawanan Pembatalan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum Universitas Sebelas Maret*.

Sianturi, Purnama T. "Hal-Hal Penting dalam Gugatan Terkait Lelang." *Media Kekayaan Negara*, vol. 1, ed. 1, hlm. 23.

Sibarani, Bachtiar. *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*. *Jurnal Hukum Bisnis* Vol. 15 (2001): 15.

Skripsi

Santoso, Deny Akbar. "Eksekusi Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi." Thesis, Universitas Jember, 2019.

Sunarya, Kiki. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Modal Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Lelang Dikaitkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang." Thesis, Universitas Pasundan Bandung, 2017.

Husli, Mutiarani. "Aspek Hukum Lelang Agunan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru." Skripsi, Universitas Islam Riau, 2021.

Putri, Fadhila Amanda. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Bengkulu Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shulu." Skripsi, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022.

Sofia, Ilmiana. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Di Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang." Skripsi, IAIN Salatiga, 2017.

Peraturan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243 Tentang biaya ganti rugi

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131 Tentang Jaminan Benda Milik Debitur

Pasal 1 point 4 Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor ; 93/PMK.06/2010

Peraturan Bank Indonesia (BI) Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 Pasal 1 ayat (1) Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 153/PMK.01/2006 Pasal 30 Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Staatsblad van Nederlandsch-Indië. 1908. No. 189 jo. *Stbl.* 1941 No. 3 tentang *Vendu Reglement*.

Staatsblad van Nederlandsch-Indië. 1908. No. 190 jo. *Stbl.* 1930 No. 85 tentang *Vendu Instructie*.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 Tentang Hak Tanggungan atau Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28D ayat 1 Tentang Hak Tanggungan atau Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6 Tentang Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Vendu Reglement, *Staatsblad* 1908 No. 189, sebagaimana telah diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 No. 3.

Al-Quran

Al- Mutakabbir, Al - Quran Tajwid Warna Transliterasi Perkata Terjemah
Perkata, Nur Ilmu, Surabaya, 2017

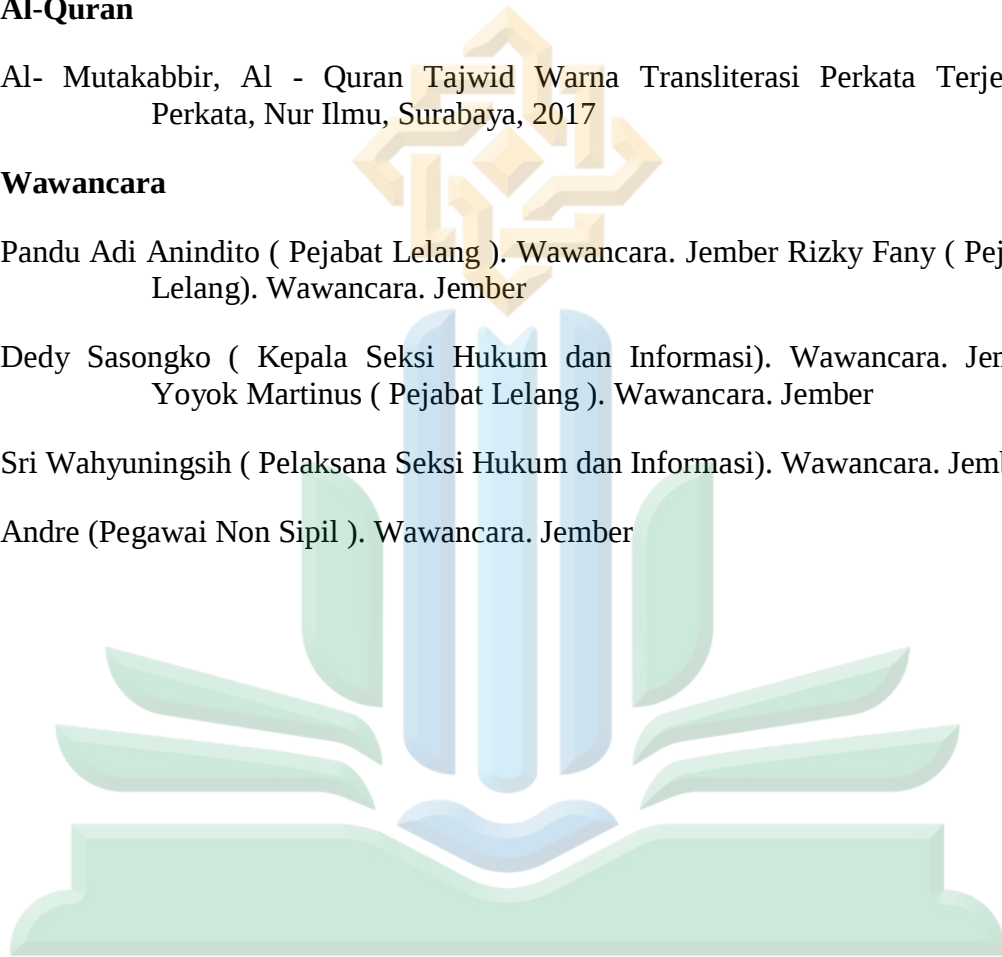
Wawancara

Pandu Adi Anindito (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember Rizky Fany (Pejabat
Lelang). Wawancara. Jember

Dedy Sasongko (Kepala Seksi Hukum dan Informasi). Wawancara. Jember
Yoyok Martinus (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember

Sri Wahyuningsih (Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi). Wawancara. Jember

Andre (Pegawai Non Sipil). Wawancara. Jember



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sri Rizky Putrining Prastiti

NIM : 201102020013

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Institusi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 12 Maret 2025
Saya menyatakan



Sri Rizky Putrining Prastiti
NIM. 201102020013

HASIL WAWANCARA PENELITIAN

Pertanyaan hasil wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul “Problematika Eksekusi Jaminan Objek Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Jember”. Berikut daftar pertanyaan dan hasil wawancara untuk menjawab rumusan masalah terhitung mulai tanggal

Informan 1

Narasumber : Pandu Adi Anindito

Jabatan : Pejabat Lelang

1. Bagaimana proses eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan di KPKNL ?
2. Apa tantangan terbesar dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan ?
3. Upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi atau menyelesaikan problematika yang muncul ?
4. Bagaimana akibat hukum eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap pihak yang memberikan jaminan ?
5. Apakah ada konsekuensi tambahan yang harus dihadapi oleh pihak yang gagal memenuhi kewajiban ?
6. Bagaimana akibat eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap pihak yang menerima pembiayaan atau jaminan ?

Informan 2

Narasumber : Yoyok Martinus

Jabatan : Pejabat Lelang

1. Apa terdapat upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak terkait untuk mengurangi dampak negatif dalam eksekusi jaminan hak tanggungan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang terkait ?
3. Apa ada kewajiban tambahan yang timbul bagi pihak yang terkait setelah eksekusi jaminan hak tanggungan dilakukan ?

Informan 3**Narasumber : Dedy Sasongko****Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi**

1. Gangguan teknis seperti apa yang sampai tidak bisa ditanggulangi pada Pasal 48, perlindungan hukumnya bagaimana ?
2. Penyerahan dokumen kepemilikan barang atau objek ?
3. Bagaimana jika objek tanah itu belum bersertifikat ?
4. Di dalam pra lelang, proses lelang bisa dilakukan dimana ? apa hanya di KPKNL
5. Pada saat pelaksanaan lelang, para pihak siapa aja yang wajib hadir dan tidak ?

Informan 4**Narasumber : Rizky Fany****Jabatan : Pejabat Lelang**

1. Apa ada perbedaan untuk penawaran harga, pada saat para peserta lelang melakukan penawaran (lisan/tertulis) ?
2. Apakah KPKNL mempunyai pertimbangan atau dasaran jika menolak permohonan beberapa kreditur untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan ?
3. Jika SKPT tidak segera dilengkapi bagaimana ?
4. Menjadwalkan waktu lelang selama berapa hari ?
5. Kalau permohonan lelang, pihak pemohon menggunakan lelang melalui Pengadilan Negeri apakah termasuk problematika dalam UU?

Informan 5**Narasumber : Sri Wahyuningsih****Jabatan : Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi**

1. Apakah limit harga objek Hak Tanggungan yang terlalu rendah dapat menjadi salah satu juga dari problematika hak tanggungan ?
2. Apakah beralihnya Hak Atas Tanah dengan Objek Hak Tanggungan di ikat Hak Tanggungan ?

3. Bagaimana intervensi pihak ketiga ?

4. Untuk nilai limit apa ada takarannya dalam pemilihan ?



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

SURAT PERMOHONAN IZIN PENELITIAN

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI Haji Achmad Siddiq Jember
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Melaram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 66136 Telp: (0331) 487500 Fax: (0331) 427005
 e-mail: syariah@uin-sby.ac.id Website: www.fsyariah.uin-sby.ac.id

ISO 9001:2015
 CERTIFIED
 ISO 27001:2014
 CERTIFIED

No : B-1241 / Un.22/ 4/ PP.00.9/ 4 / 2024
 Hal : Permohonan Izin Penelitian
 Yth : Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember
 di
 Tempat

22 April 2024

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Sri Rizky Putning Prastiti
 NIM : 201102020013
 Semester : 8
 Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
 Judul Skripsi : Problematika Eksekusi Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jaminan Objek Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/PN Bdw Di KPKNL Jember.

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

Dekan,

 Wildani Hefni

J E M B E R

BLU

SURAT PEMBERIAN IZIN PENELITIAN

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA TIMUR
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER

Jalan Masjid Raya No. 54 & 55, Jember 68111
 Telp: 0331-821111, 821112, 821113, 821114, 82115

Nomor: S-001/KNL.1004/2024
 Sifat: Segera
 Lampiran: -
 Hal: Pemberian Izin Penelitian

27 Mei 2024

Yth: Dekan Fakultas Syariah UIN KHAS Jember
 Jalan Mahabam No. 1, Mangrove
 Jember

Sehubungan dengan Surat Saudara Nomor B-1241/Un.22/4/PP.00.014/2024 tanggal 22 April 2024 hal Permohonan Izin Penelitian, dapat disampaikan bahwa mahasiswa berikut:

Nama/NIM: Sri Rizky Putriang Prastir 201102020013
 Semester: 8
 Prodi: Hukum Ekonomi Syariah

dapat kami terima untuk melaksanakan penelitian dengan Judul "Problematisa Eksekusi Penyelesaian Warisatasi Terhadap Jaminan Objek Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor 21/Pdt.Bru/PN.Bdw di KPNL Jember" terhitung mulai tanggal 27 Mei s.d. 26 Juli 2024.

Demikian disampaikan, atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan
 Negara dan Lelang Jember


 Wahyu Nendro

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
 KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
 JEMBER

Industri dan Subsektor Umum

BIODATA PENELITIAN

Nama : Sri Rizky Putrining Prastiti
 NIM : 201102020013
 Tempat/Tgl Lahir : Jember, 30 Agustus 2002
 Alamat : JL. Kalimanatn XIV No. 262B Kel. Summersari Kec.
 Summersari Kab. Jember Jawa Timur
 Jurusan/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah / Fakultas Syariah Universitas
 Islam Negeri KH. Achmad Siddiq Jember
 Email : rizkyprastiti97@gmail.com
 Riwayat pendidikan : SDN Summersari 03 Jember 2008-2014
 SMPN 10 Jember 2014-2017
 SMK Antartika 2 Sidoarjo 2017-2020
 Universitas Islam Negeri KH. Achmad Siddiq Jember