

**LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) MALANG**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



Oleh :

ADE SEPTYANA
NPM : 22302022021

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**

LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG

ABSTRAK

Ade Septyana¹⁾

Rahmatul Hidayati²⁾

Sunardi³⁾

Fasilitas kredit dari bank dapat dimanfaatkan bagi masyarakat yang membutuhkan. Umumnya diperlukan jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit. Jaminan akan dibebankan hak tanggungan dengan dasar perjanjian kredit sebagai lanjutan dalam proses pemberian kredit. Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai proses pembebanan jaminan milik debitur. Sehingga timbul hak dan kewajiban bagi kreditur dan debitur. Tetapi tidak jarang banyak debitur wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi kreditur, sehingga kreditur mengambil langkah untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan. Akan Tetapi sering timbul kendala-kendala yang mengakibatkan terhambatnya lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian yang berasal dari gejala sosial, yang digunakan untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan termasuk juga proses penegakannya di lingkungan masyarakat.

Hasil penelitian ini yaitu pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang dilakukan dengan prosedur pra lelang, proses lelang dan pasca lelang. Hambatan-hambatan yang dialami saat lelang seperti, dokumen tidak lengkap, tidak mendapatkan pembeli, kendala SKPT, Nilai Limit objek lelang dirasa rendah, sulit untuk mengosongkan objek lelang, dan adanya gugatan seperti perkara nomor 92/Pdt.G/2023/PN.Mlg dan perkara nomor 98/G/2019/PTUN.SBY. Upaya yang dilakukan mengatasi hambatan yaitu, Mencari Informasi dan Menjalin Komunikasi, Melakukan Lelang Ulang, Koordinasi dan Akses SKPT secara Online, kesepakatan Nilai Limit dan Penilaian Dari Seorang Penilai, penerbitan Grosse Risalah Lelang, Aanmaning & Non litigasi, dan Penundaan Proses Lelang karena gugatan dan dalam amar putusan perkara tersebut tidak terdapat satu pun penggugat yang dimenangkan dalam perkara tersebut, dalam arti KPKNL Malang telah melakukan prosedur dan tata cara lelang yang benar serta berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci : Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan

1. Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang
2. Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang
3. Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

EXECUTION AUCTION OF MORTGAGED OBJECTS BY THE STATE PROPERTY AND AUCTION SERVICE OFFICE (KPKNL) MALANG

ABSTRACT

Ade Septyana¹⁾

Rahmatul Hidayati²⁾

Sunardi³⁾

Credit facilities from banks can be utilized by people in need. Generally, collateral is required to obtain a credit facility. The collateral will be charged with a mortgage right on the basis of a credit agreement as a continuation in the process of granting credit. The Deed of Granting Mortgage is made before a Land Deed Official and then registered at the Land Office to issue a Mortgage Certificate as a process of encumbering the debtor's collateral. So that rights and obligations arise for creditors and debtors. However, it is not uncommon for many debtors to default which results in losses for the creditor, so that the creditor takes steps to sell the object of mortgage rights through auction, as specified in Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. However, obstacles often arise which result in obstruction of the auction through the State Wealth and Auction Service Office.

The method used in this research is empirical legal research. Research derived from social symptoms, which is used to find out how the law is implemented including the enforcement process in the community.

The results of this study are the implementation of the stages of the auction of the execution of the object of mortgage rights through the Malang State Wealth and Auction Service Office carried out with pre-auction, auction and post-auction procedures. Obstacles experienced during the auction such as, incomplete documents, not getting buyers, SKPT constraints, the limit value of the auction object is considered low, it is difficult to vacate the auction object, and there are lawsuits such as case number 92/Pdt.G/2023/PN.Mlg and case number 98/G/2019/PTUN.SBY. Efforts made to overcome obstacles, namely, Seeking Information and Establishing Communication, Re-auctioning, Coordination and Access to SKPT Online, agreement on Limit Value and Assessment from an Appraiser, issuance of Grosse Minutes of Auction, Aanmaning & Non-litigation, and Postponement of the Auction Process due to a lawsuit and in the verdict of the case there was not a single plaintiff who won in the case, in the sense that KPKNL Malang has carried out the correct auction procedures and procedures and is guided by applicable laws and regulations.

Keywords: Execution Auction, Mortgage Rights

1.Master Student of Notarial Affairs Islamic University Of Malang

2.Lecturer of Master of Notarial Affairs Islamic University Of Malang

3.Lecturer of Master of Notarial Affairs Islamic University Of Malang

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Terciptanya kehidupan masyarakat adil dan makmur yang menyeluruh baik secara materiil maupun spiritual yang terkandung dalam Pancasila, dan Undang-Undang Dasar 1945 merupakan bentuk perwujudan dari kehidupan berbangsa dan bernegara. Negara Indonesia selalu berusaha dalam menciptakan masyarakat yang sejahtera secara berkelanjutan dalam pembangunan nasional, salah satunya perkembangan di bidang ekonomi. Ekonomi menjadi faktor penting bagi manusia dalam memenuhi kebutuhannya agar mencapai apa yang diinginkan dalam taraf kehidupannya, kebutuhan yang paling mendasar berupa dana dengan nominal yang tidak sedikit jumlahnya.

Lembaga perbankan hadir dengan beberapa fasilitas yang dapat dimanfaatkan bagi setiap orang untuk menunjang perekonomian sesuai kebutuhan. Pengertian bank sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) merupakan “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dalam rangka mewujudkan hidup rakyat luas”. Hal ini dapat dikatakan aktivitas bank umumnya bekerja menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang selanjutnya dana tersebut dikelola untuk kembali disalurkan kepada masyarakat yang berbentuk berupa pinjaman ataupun kredit dengan sistem tersendiri yang mereka miliki.

Bank menyediakan fasilitas kredit dengan bentuk pinjam-meminjam yang dapat diperoleh bagi nasabah yang membutuhkan. Kegiatan pinjam-meminjam dengan memakai fasilitas kredit yang tersedia oleh bank menjadi opsi yang kerap digunakan, dan bahkan sudah sedari dulu dilakukan di lingkungan masyarakat yang paham akan fungsi uang sebagai instrumen yang membantu menunjang perekonomian. Fasilitas kredit menjadi hal yang lumrah dengan kegiatan pinjam-meminjam uang yang bersifat kondisional bagi masyarakat untuk meningkatkan taraf kehidupannya.¹

Pengertian kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan bahwa “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Implementasi kredit wajib didasari dengan rasa yakin dan percaya dari salah satu pihak, sedangkan pihak lainnya berfungsi menimbang menyeluruh dalam memperoleh keyakinan perbuatan hukum dibidang perkreditan.

Subjek dalam implementasi kredit yaitu bank selaku kreditur dan nasabah atau penerima kredit sebagai debitur. Bank selaku kreditur yang memberi pelayanan kredit kepada debitur harus dilangsungkan dengan perjanjian tertulis, agar menjadi alat bukti yang kuat dan mengikat bagi masing-masing pihak. Pihak yang memberi kredit wajib mempergunakan prinsip perkreditan untuk mengantisipasi risiko yang

¹ M. Bahsan, 2012. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 1

mungkin dihadapi atas pengembalian angsuran oleh debitur. Pentingnya Manajemen risiko untuk mengidentifikasi, memantau, mengukur, dan mengendalikan risiko yang akan datang dari seluruh kegiatan usaha bank.²

Bank membutuhkan kepastian untuk menumbuhkan rasa yakin dan aman dalam memberikan kredit kepada debitur, hadirnya jaminan sebagai bentuk perjanjian tambahan bagi kedua pihak dinilai akan menumbuhkan rasa aman, khususnya bagi kreditur. Jaminan ialah tanggungan yang debitur berikan kepada kreditur, sebab kreditur ingin meyakinkan bahwa debitur untuk taat atas kewajibannya dalam suatu perikatan kredit. Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menjadi salah satu keutamaan berkonsep dalam jaminan, yaitu debitur selaku pihak yang berutang akan diatur tentang keseluruhan hartanya akibat dari perikatan utangnya. Mengatur tentang kedudukan harta pihak yang berutang (debitur) atas perikatan utangnya. Melihat pada aturan tersebut kreditur akan bisa menuntut pelunasan utang pihak debitur dari keseluruhan hartanya baik yang ada sekarang ataupun dikemudian hari.

Pasal 1131 KUHPerdata jaminan yang dimaksud masih bersifat umum, sehingga dalam perjanjian kredit diperlukan jaminan tambahan khusus pada benda tertentu, untuk memberikan rasa aman dan yakin kepada kreditur atas jaminan yang dijaminkan. Hak atas tanah menjadi salah satu objek yang dapat dijaminkan guna memberikan rasa aman pada kreditur, hak atas tanah termasuk dalam golongan benda tidak bergerak. Hak atas tanah menurut bank akan sangat penting dijadikan

² Usanti, P. Trisandi dan Abd. Shomad, 2017. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana. hlm. 189.

jaminan karena selain dianggap aman sebagai jaminan, nilai ekonomis yang tinggi menjadi salah satu pertimbangan karena setiap berganti tahun nilai jual terhadap tanah selalu meningkat. Jaminan tersebut kemudian akan dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank.

Lembaga Hak Tanggungan hadir sebagai sarana kekuatan hukum yang mengikat baik subjek dan objek, dengan spesifik juga mengatur tentang kedudukan yang diutamakan dalam perbuatan hukum tersebut. Benda-benda yang dapat dijaminan telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Hak atas tanah menurut bank akan sangat penting dijadikan jaminan karena selain dianggap aman sebagai jaminan, nilai ekonomis yang tinggi menjadi salah satu pertimbangan karena setiap berganti tahun nilai jual terhadap tanah selalu meningkat. Jaminan tersebut kemudian akan dibebani hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan.

Hak atas tanah debitur yang dijaminan akan dibebankan hak tanggungan sebagai bentuk perikatan dengan jaminan kepada bank yang akan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh pejabat berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses pembuatan APHT secara garis besar diperlukan data-data yang menjadi syarat kelengkapan untuk keabsahan akta tersebut, termasuk hasil pengecekan sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), bilamana semua persyaratan telah terpenuhi, maka pemilik jaminan diwajibkan hadir dengan mendapat persetujuan dari pasangan (suami/istri), dan bila belum menikah yang hadir cukup pemilik

jaminan saja, kemudian melangsungkan akad kredit dengan menandatangani perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta pihak bank turut hadir juga untuk mendandatangani akta tersebut. Kemudian oleh PPAT akan didaftarkan ke BPN untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Sehingga kongkrit dalam perbuatan hukum tersebut mengatur mengenai kedudukan yang diutamakan serta timbul hak dan kewajiban untuk dilaksanakan oleh para pihak.

Pihak yang telah melakukan perikatan secara sah menurut hukum yang kemudian wajib melaksanakan hak dan kewajibannya, tidak jarang dalam masa menjalankan prestasinya salah satu pihak umumnya debitur cidera janji atau wanprestasi dalam melunasi utang yang dimiliki, kondisi tersebut akan menimbulkan potensi kerugian yang berisiko bagi kreditur. Debitur tidak mampu membayar merupakan perilaku yang kerap dan umum terjadi dalam kegiatan berusaha perbankan. Faktor yang menyebabkan wanprestasi terjadi meliputi buruknya manajemen pengguna kredit, digunakan dengan tidak benar, dan situasi perekonomian yang mempengaruhi iklim usaha dalam negeri.³ Terdapat upaya penyelamatan pada kredit bermasalah dengan melakukan restrukturisasi dan somasi, namun apabila dengan upaya tersebut tetap tidak dapat memenuhi prestasinya, kreditur dapat memohon melakukan lelang terhadap jaminan tersebut.

Keberadaan jaminan akan semakin terlihat fungsinya disaat kreditur menilai bahwa debitur mengalami kesulitan menjalankan prestasinya, seperti kewajiban

³ Pande Gede Yudha Nugraha Pudja, Ida Ayu Sukihana, 2021. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi kredit macet Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan. *Kertha Desa : Journal Ilmu Hukum*, 9 (4), hlm.75-76.

mengangsur tetapi tidak tepat waktu bahkan terburuknya tidak sanggup mengangsur. Maka hadirnya jaminan sedikit tidaknya meringankan bagi kreditur untuk menuntut pelunasan piutangnya dengan menjual dengan cara lelang melalui pelelangan umum (eksekusi lelang) atas benda jaminan tersebut, ketika debitur lalai akan prestasinya akibat ketentuan syarat yang berlaku pada perjanjian pokok yang muncul utang piutang, jaminan kebendaan dikatakan sebagai perlindungan hukum bagi kreditur.⁴ Menurut Rachmadi Usman, lelang merupakan proses penjualan barang yang dijalankan dengan terbuka untuk umum beserta penawaran harga yang meningkat atau menurun untuk mencapai nilai jual tinggi, baik secara tertulis ataupun secara lisan, dan akan ada pemberian informasi sebelum pelelangan dilakukan.⁵

Lelang eksekusi hak tanggungan adalah cara yang dapat dipilih oleh kreditur dalam pelunasan piutang yang disebabkan oleh debitur wanprestasi.⁶ Kreditur memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6 UUHT yaitu peralihan hak dan hak menjual sendiri atas kekuasaan kreditur yang menempati kedudukan pertama pada pemegang hak. Dalam arti kreditur sebagai subjek yang memiliki kedudukan utama dengan kewenangannya sendiri dapat menjual objek hak tanggungan tanpa persetujuan pemilik jaminan (debitur) melalui pelelangan umum, tentu dengan

⁴ Herowati Poesoko, 2013. *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi. Yogyakarta: Aswaja Pressindo. hlm. 30.

⁵ Rachmadi Usman, 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 21.

⁶ Kadek Octa Santa Wiguna, I Ketut Markeling dan A.A. Sri Indrawati, 2017. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 1 (10), hlm. 4.

tujuan pelunasan piutangnya, dan dengan syarat kondisi debitur cidera janji atau wanprestasi.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi pemerintah yang secara vertikal dinaungi oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. KPKNL hadir sebagai wadah bagi masyarakat yang dapat dimanfaatkan salah satunya dalam bidang pelayanan pelelangan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 dan Pasal 31 huruf f Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (selanjutnya disebut PMK No. 154/PMK.01/2021). KPKNL oleh kreditur dapat menjawab persoalan terhadap perilaku wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, sehingga kreditur dapat mengajukan permohonan lelang terhadap objek hak tanggungan melalui KPKNL. Namun dalam implementasinya setiap instansi KPKNL yang ada di setiap daerah, pelaksanaan lelang tidak selamanya berjalan sempurna, begitu juga KPKNL Malang yang akan menjadi tempat penelitian bagi penulis.

Persoalan-persoalan mengenai lelang hadir karena debitur atau pihak tereksekusi merasa tidak puas dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui KPKNL Malang, dan akan selalu hadir berbagai bentuk perlawanan dari debitur yang ingin mempertahankan jaminannya sehingga mengakibatkan proses lelang menjadi terhambat. Segala bentuk perlawanan yang dilakukan baik yang diajukan melalui litigasi maupun non litigasi oleh debitur hanya untuk menunda atau menghambat proses lelang saja, sudah terlihat jelas penjualan objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang merupakan risiko atas kelalaian debitur dalam

kewajibannya. Kreditur memiliki hak atas pelunasan piutang akibat dari kelalaian debitur, sehingga proses pelunasan piutang dilakukan dengan penjualan di muka umum (lelang) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Begitu juga KPKNL Malang sebagai instansi pemerintah yang berintegritas tinggi dalam menjalankan tugasnya, tentu selalu mengantisipasi risiko-risiko yang timbul sehingga segala macam persyaratan terkait lelang harus benar-benar diperhatikan.

Maka dari itu, penulis berkeinginan meneliti lebih dalam terkait implementasi lelang objek hak tanggungan dan apa saja yang menjadi hambatan pada proses lelang di KPKNL Malang. Dari penjelasan yang sudah dipaparkan sebelumnya, terdapat kesenjangan antara *Das Sollen* (norma hukum) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 UUHT terkait objek hak tanggungan milik debitur wanprestasi dan *Das Sein* (perilaku masyarakat) dengan debitur tidak kooperatif dalam melaksanakan kewajibannya serta perilaku debitur yang selalu mencari celah untuk menunda atau menghambat proses lelang. Beranjak dari hal tersebut penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut terkait penulisan Tesis ini dengan judul “LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG”

B. Rumusan Masalah

Dari urian latar belakang masalah di atas maka, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang?

2. Apa saja faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang?
3. Bagaimana upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan?

C. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang.
2. Hanya membahas faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang objek eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Malang.
3. Hanya membahas upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang.
3. Untuk menganalisis upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan.

E. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya suatu manfaat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a) Dapat menambah pengetahuan, pengalaman, dan pemahaman tentang pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang, dan faktor-faktor apa saja yang menjadi hambatan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang, serta upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan.
- b) Dapat digunakan sebagai sumbangan karya ilmiah dalam perkembangan ilmu pengetahuan.

2. Manfaat Praktis

- a) Dapat memberi jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.
- b) Dapat memberi masukan bagi para pihak yang berkepentingan dan referensi bagi penelitian berikutnya terutama kepada KPKNL Malang sebagai masukan dalam menyelesaikan permasalahan mengenai lelang eksekusi hak tanggungan.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggung jawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya baik melalui kepustakaan maupun penelusuran

melalui media internet yang membahas tentang lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL.

Adapun beberapa penelitian yang memiliki kemiripan dengan penelitian ini, antara lain sebagai berikut :

Tabel 1.1. Penelitian Vera Ayu Riandini

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Vera Ayu Riandini Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang Semarang, Indonesia 2015 ⁷	Ade Septyana Universitas Islam Malang 2023		
Judul	Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang	Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang	Penelitian 1 : Menekankan pada lelang eksekusi hak tanggungan oleh bank pemerintah di KPKNL Semarang Penelitian 2 : Lebih menekankan pada lelang eksekusi objek hak tanggungan oleh KPKNL Malang	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan kreditur bank pemerintah di KPKNL Semarang? 2. Hambatan apa yang terjadi pada KPKNL Semarang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan?	1. Bagaimana pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang? 2. Apa saja faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang?	Penelitian 1 : Mempertanyakan mengenai pelaksanaan lelang dan hambatan apa saja yang terjadi di KPKNL Semarang. Penelitian 2 : Mempertanyakan mengenai pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan dan apa	Rumusan masalah tidak sama

⁷ Vera Ayu Riandini, 2015. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang. *Skripsi* Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang.

		3. Bagaimana upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan?	saja faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang eksekusi objek hak tanggungan KPKNL Malang, serta upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan	
Kesimpulan	Cara yang dianggap mudah oleh bank dalam menyelesaikan kredit macet ialah menggunakan Parate Eksekusi melalui KPKNL Semarang, karena lelang eksekusi dapat dilakukan tanpa persetujuan Debitur. Dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat beberapa hambatan masih banyaknya masyarakat yang menganggap bahwa obyek lelang merupakan hal yang tabu, obyek lelang tidak laku, pengosongan tanah yang masih berpenghuni padahal obyek tersebut sudah laku terjual, hambatan selanjutnya yaitu adanya gugatan dari pihak ketiga sehingga lelang harus dibatalkan dan diselesaikan melalui Fiat Pengadilan.			

Tabel 1.2. Penelitian Sridevi Ayunda

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Sridevi Ayunda Program Magster (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Riau, Pekanbaru, Indonesia 2021 ⁸	Ade Septyana Universitas Islam Malang 2023		
Judul	Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru	Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang	Penelitian 1 : Menekankan pada penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang di KPKNL Pekanbaru Penelitian 2 : Lebih menekankan pada lelang eksekusi objek hak tanggungan oleh KPKNL Malang	Judul berbeda
Rumusan Masalah	1. Bagaimana penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Pekanbaru? 2. Apa faktor hambatan dalam dalam penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Pekanbaru?	1. Bagaimana pelaksanaan tahapan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Malang? 2. Apa saja faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Malang? 3. Bagaimana upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan?	Penelitian 1 : Mempertanyakan prinsip keadilan dalam lelang dan faktor hambatan dalam penerapan prinsip keadilan dalam lelang hak tanggungan di KPKNL Pekanbaru Penelitian 2 : Mempertanyakan mengenai pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan dan apa saja faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang eksekusi objek hak tanggungan	Rumusan masalah berbeda

⁸ Sridevi Ayunda, 2021. Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru. Tesis Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Riau, Pekanbaru.

			KPKNL Malang, serta upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan	
Kesimpulan	Pelaksanaan prinsip keadilan dalam lelang eksekusi hak tanggungan belum menjamin bagi debitur. Proses lelang pada KPKNL Pekanbaru harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional. Agar terjamin suatu aturan main yang objektif maka keadilan sebagai <i>fairness</i> harus terefleksi melalui prosedur yang adil. Hambatan dalam penerepan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Pekanbaru yaitu: (1). penerapan perjanjian baku oleh bank dirasa tidak memberikan kesempatan merundingkan klausula perjanjian, (2). Itikad baik sering diabaikan oleh para pihak dari landasan dasar dalam membuat dan melaksanakan perjanjian, (3). tidak adanya unit pengawasan dan penyelamatan kredit bermasalah pada bank.			

G. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teori-teori yang nantinya akan dijadikan pisau dalam menganalisa rumusan masalah tersebut di atas adalah sebagai berikut, adapun teori-teori tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kerangka Teori

a) Teori Implementasi Kebijakan

Kamus Webster yang dikutip oleh Solichin mengemukakan pengertian implementasi dirumuskan secara singkat bahwa *to implement* (mengimplementasikan) berarti *to provide means for carrying out* (menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu) *to give practical effect to* (menimbulkan dampak/akibat terhadap sesuatu). Defenisi tersebut dimaknai bahwa implementasi pelaksanaan dapat diartikan sebagai suatu proses melaksanakan keputusan pelaksanaan (umumnya dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan peradilan, perintah presiden atau dekrit presiden).⁹

Kemudian Nugroho berpendapat bahwa implementasi pelaksanaan pada prinsipnya adalah cara supaya sebuah pelaksanaan dapat mencapai tujuannya. Untuk mengimplementasikan pelaksanaan publik, terdapat 2 (dua) pilihan langkah yang dilakukan, yaitu : 1). mengimplementasikan langsung dalam bentuk program-program, atau 2). melalui formulasi pelaksanaan derivat atau turunan dari

⁹ Solichin Abdul Wahab, 2004. *Analisa Kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Rineka Cipta. (selanjutnya disebut Solichin Abdul Wahab I). hlm. 64.

pelaksanaan publik tersebut. Kedua pilihan langkah tersebut membutuhkan cara yang lebih sistematis untuk memahami.¹⁰

James E. Anderson yang dikutip oleh Solichin juga mengemukakan rumusan kebijakan sebagai perilaku dari sejumlah aktor (pejabat, kelompok, instansi pemerintah) atau serangkaian aktor dalam suatu bidang kegiatan tertentu. Kebijakan adalah suatu tindakan yang mengarah pada tujuan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok atau pemerintah dalam lingkup tertentu sehubungan dengan adanya hambatan-hambatan tertentu seraya mencari peluang-peluang untuk mencapai tujuan atau mewujudkan sasaran yang diinginkan.¹¹

Teori ini merupakan bentuk pengimplementasian kebijakan yang berkaitan dengan hadirnya suatu masalah publik, yang kemudian masuk dalam agenda kebijakan sehingga berbagai opsi dirancang untuk mengatasinya. Kemudian pemerintah membuat beberapa pilihan kebijakan dan menerapkan kebijakan tersebut. Beberapa cara yang dapat digunakan untuk mengimplementasikannya adalah dengan proses *top-down* yaitu proses yang menekankan bagaimana mengimplementasikan kebijakan secara efektif dari pembuat kebijakan ke sasaran. Cara yang kedua menggunakan pendekatan *bottom-up* yaitu implementasi kebijakan berdasarkan perspektif sasaran kebijakan.

Teori ini digunakan untuk menjawab seluruh rumusan masalah, karena setiap tindakan hukum yang ada dalam rumusan masalah penelitian ini melibatkan

¹⁰ Riant Nugroho Dwijowijoto, 2003. *Kebijakan Publik Formulasi, Implementasi dan Evaluasi*. Jakarta: Elex Media Komputindo. hlm. 158

¹¹ Solichin Abdul Wahab, 2007. *Analisa Kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara. (selanjutnya disebut Solichin Abdul Wahab II). hlm. 4.

kebijakan-kebijakan yang hadir dari pemerintah dalam bentuk undang-undang, sehingga pengimplementasiannya dapat mencapai tujuan atau mewujudkan sasaran yang diinginkan.

b) Teori Perjanjian

Overeenkomst merupakan istilah perjanjian dalam bahasa Belanda. Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.¹² Perjanjian memiliki kekuatan hukum diantara individu, dalam perjanjian memuat hak dan memuat suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat oleh mereka.

Perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹³ Artinya para pihak telah sepakat untuk menentukan semacam aturan atau hak dan kewajiban yang mengikat bagi mereka untuk dilaksanakan. Kesepakatan yang dimaksud akan menimbulkan akibat hukum, yaitu hak dan kewajiban sehingga apabila salah satu pihak melanggar kesepakatan, maka akan ada akibat hukum berupa sanksi bagi yang melanggar.

Pasal 1313 KUHPdata menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dia pihak yang saling mengikatkan

¹² R. Subekti, 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa. (selanjutnya disebut R. Subekti, I). hlm. 2.

¹³ Sudikno Mertokusumo. 1986. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberti. hlm. 103

diri. Pengertian ini tidak sepenuhnya lengkap, akan tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.¹⁴ Perjanjian dalam hukum perdata merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian yang menimbulkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain.

Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan ada 4 (empat) syarat sah perjanjian, yaitu : “1. kesepakatan; 2. kecakapan; 3. suatu hal tertentu; 4. sebab yang halal”. Keempat poin ini menjadi dasar bagi setiap orang apabila ingin membuat perjanjian. Poin kesatu dan kedua merupakan syarat subjektif, poin ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perjanjian dapat dibatalkan dimaknai dengan salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat meminta pembatalan. Dalam konteks ini perjanjian tetap mengikat bagi para pihak selama tidak ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak serta merta batal demi hukum. Sedangkan perjanjian batal demi hukum adalah perjanjian batal, dianalogikan seperti semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. Perjanjian batal demi hukum diakibatkan dari tidak terpenuhinya syarat objektif.

Teori ini digunakan untuk menjawab seluruh rumusan masalah yang disebutkan di atas, karena teori ini menjadi dasar awal mula suatu tindakan hukum

¹⁴ Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*. Jakarta: PT. Intermasal. hlm. 5

yang dilakukan oleh para pihak, yang kemudian atas tindakan hukum tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Hak dan kewajiban harus dilaksanakan sebagaimana kesepakatan antara para pihak, dan apabila salah satu pihak tidak mengindahkan apa yang sudah disepakati akan menerima sanksi atau risiko atau konsekuensi lain atas kerugian pihak lainnya. Dalam hal ini debitur melakukan wanprestasi yang berakibat pada ketidakstabilan kondisi bank sebagai kreditur, yang nantinya berujung pada pelunasan piutang kreditur dengan cara lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Malang.

c) Teori Kewenangan

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Wewenang sering disamakan dengan istilah Belanda yaitu “*bevoegdheid*” yang artinya wewenang atau berkuasa. Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik dalam hubungan hukum publik.¹⁵

Kewenangan menurut Ferrazi adalah sebagai hak untuk melaksanakan satu atau lebih fungsi manajemen, yang meliputi pengaturan (regulasi dan standarisasi), pengurusan (administrasi) dan pengawasan (supervisi) atau suatu urusan tertentu.¹⁶

¹⁵ Ridwan HR, 2013. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm. 71

¹⁶ Ganjong, 2007. *Pemerintah Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Bogor: Galia Indonesia. hlm. 93

Kamal Hidjaz sebagaimana dikutip dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata wewenang memiliki arti :¹⁷

- a) Hak dan kekuasaan bertindak;
- b) Kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.

Sedangkan kewenangan memiliki arti:

- a) Hak wewenang;
- b) Hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.

Bagir manan berpendapat bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.¹⁸ Apabila dalam kaitannya dengan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur, hak mengandung pengertian kekuasaan atas piutang dan dapat menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi, sedangkan kewajiban berarti kekuasaan untuk melaksanakan apa yang menjadi hak dari kreditur.

Kewenangan adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap segolongan orang tertentu maupun terhadap suatu bidang secara bulat. Sedangkan wewenang hanya mengikuti bidang tertentu saja. Dengan demikian kewenangan berarti kumpulan dari wewenang-wewenang, menurut Mabrur wewenang adalah

¹⁷ Kamal Hidjaz, 2010. *Evektifitas Penyelenggaraan Kewenangan dalam Sistem Pemetintahan Daerah di Indonesia*. Makassar: Pustaka Refleksi. hlm 35

¹⁸ Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*. hlm. 1-2

kemampuan untuk melakukan suatu tindakan publik atau kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan hubungan hukum.¹⁹

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” atau bagian tertentu saja dari kewenangan. Kewenangan memuat wewenang-wewenang *rechtsbe bevoegdheden*. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah, tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.²⁰

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh artinya bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum, komponen dasar hukum artinya bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas, dan komponen konformitas hukum adalah menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standar yang jelas (untuk wewenang umum) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

¹⁹ Marbun, S. F. 2001. *Dimensi-dimensi pemikiran hukum administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press. hlm. 41

²⁰ Indroharto. *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. 1994. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm.65.

Teori ini digunakan untuk menjawab seluruh rumusan masalah yang disebutkan di atas, karena teori ini menjelaskan bagaimana kewenangan kreditur dalam menjual objek hak tanggungan debitur dengan cara dilelang melalui KPKNL Malang. Kewenangan ini didasari dengan kondisi debitur wanprestasi dan berlandaskan kekuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. KPKNL Malang sebagai instansi pemerintah memiliki fungsi dalam melayani masyarakat salah satunya dalam hal pelayanan lelang yang petunjuk pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 122/2023).

d) Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan bentuk implementasi dari tujuan penerapan hukum agar dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya dalam mewujudkan keadilan. Dalam pelaksanaannya kepastian hukum memiliki wujud nyata terhadap penegakan hukum atas tindakan yang tidak memandang individu manapun yang melakukan. Melalui kepastian hukum dalam melakukan setiap tindakan hukum tertentu dapat memperkirakan apa yang akan dialami.

Menurut Gustav Radbruch²¹, teori kepastian hukum terdapat 4 (empat) hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu :

1. Hukum dalam bentuk positif memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan;

²¹ Satjipto Rahardjo, 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 19

2. Hukum mendasar pada fakta, dalam arti hukum dibuat berdasarkan pada kenyataan;
3. Fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga terhindar dari kekeliruan dalam hal penafsiran atau pemaknaan serta dapat mudah dilaksanakan;
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasari mengenai kepastian hukum yang dalam arti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch berpendapat kepastian hukum adalah bentuk produk dari hukum atau lebih khususnya pada produk perundang-undangan. Pada dasarnya hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maka dari itu, hukum yang pasti merupakan bagian dari pedoman kelakuan, serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Dengan sifat pasti dan adil, maka hukum dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum memiliki keterkaitan dengan keadilan, namun hukum dan keadilan itu sendiri merupakan dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat umum, seperti mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan merupakan sifat yang berbeda yaitu subjektif, individualistik serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan, dapat dilihat perbedaan bagaimana memaknai sifat keadilan dan hukum.²²

²² Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana. hlm. 158.

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua dan rumusan masalah ketiga, karena setiap permasalahan atau hambatan-hambatan yang timbul dari pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan, harus menjamin kepastian hukum bagi para pihak dengan memperhatikan makna dari sifat pasti dan adil. Sehingga penegakan hukum atas tindakan yang dilakukan tidak memandang individu manapun dalam mewujudkan keadilan yang berkepastian hukum.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan bentuk kerangka berpikir yang dapat digunakan sebagai pendekatan dalam memecahkan masalah. Kerangka konseptual juga memuat kaitan atau hubungan konsep satu dengan konsep lainnya dari masalah yang diteliti. Berikut beberapa kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

a) Lelang

Lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu cara penjualan barang yang dilakukan di hadapan khalayak ramai dengan harga objek lelang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.²³ Pasal 1 angka 1 PMK No. 122/2023 memberikan penjelasan mengenai pengertian lelang, yaitu “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”.

²³ Salim H.S., 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. (selanjutnya disebut Salim H.S. I). hlm. 239

b) Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) UUHT menjelaskan pengertian hak tanggungan, bahwa “Hak Tanggungan 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 satuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

c) Debitur

Menurut Pasal 1 angka 18 UU Perbankan menjelaskan bahwa “Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan”.

d) Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitur²⁴, dalam hal ini lalai terhadap kewajiban yang disepakati dalam perjanjian kredit.

e) Kreditor

Menurut Pasal 1 angka 2 UUHT menjelaskan bahwa “Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu”. Kreditor berperan sebagai pihak yang memberikan bantuan pembiayaan.

²⁴ Salim H.S., 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Rajawali Pers. (selanjutnya disebut Salim H.S. II). hlm. 74

f) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

KPKNL menurut Pasal 29 PMK No. 154/PMK.01/2021 menyatakan bahwa “KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah”. KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, dan lelang.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan menguraikan sistem penulisan tesis menjadi 5 (lima)

Bab, antara Lain :

1. Bab I Pendahuluan

Sistematika penulisan pada Bab I memaparkan latar belakang masalah yang isinya mengenai keperluan masyarakat akan fasilitas kredit yang disediakan oleh bank. Jaminan berupa hak atas tanah dirasa perlu bagi pihak bank untuk memberikan rasa aman dan percaya, kemudian jaminan tersebut akan dibebankan hak tanggungan dengan APHT yang dibuat oleh PPAT dan difatorkan di BPN untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak dan objek jaminan yang dijamin. Tetapi dalam pelaksanaannya kerap terjadi wanprestasi oleh debitur yang lalai terhadap kewajibannya seperti terlambat mengangsur, bahkan tidak jarang berakhir dengan kondisi kredit macet sehingga menimbulkan potensi kerugian yang berisiko bagi kreditur. Kreditur dalam kondisi tersebut dapat menjual jaminan yang dijamin debitur melalui KPKNL untuk keperluan pelunasan piutang atau sisa utang milik debitur, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Namun dalam pelaksanaan lelang tidak selamanya berjalan sempurna, ada beberapa faktor yang menghambat proses lelang di KPKNL Malang.

Pada Bab I juga memuat rumusan masalah, yaitu: 1). Pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang; 2). Faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang; dan 3). Upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan. Berikut juga pada Bab I memuat mengenai Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Kerangka Teori (Teori Perjanjian dan Teori Kewenangan), Kerangka Konseptual dan Sistematika Penulisan.

2. Bab II Tinjauan Pustaka

Sistematika penulisan pada Bab II Tinjauan Pustaka ini memberikan uraian, batasan, referensi serta pemahaman mengenai topik yang menjadi bahan penelitian, untuk memudahkan peneliti dalam memahami tema dengan penialaian yang lebih objektif. Pada penelitian ini memuat beberapa poin yang menjadi bagian dari tinjauan pustaka, meliputi :

a) Perjanjian Kredit

1) Pengertian Perjanjian Kredit

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menjelaskan pengertian mengenai kredit bahwa “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

2) Subjek dan Objek Perjanjian Kredit

Subjek perjanjian kredit terdiri dari manusia atau badan hukum, maka dari itu semua manusia atau badan hukum dapat melakukan perjanjian, dengan syarat

subjek tersebut harus dinyatakan sepakat dan cakap menurut hukum. Objek pada perjanjian kredit memuat sejumlah uang tertentu yang mekanisme pelunasannya dilakukan dengan mengangsur dalam jangka waktu yang telah disepakati.

3) Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit

Pada konteks perjanjian kredit, kewajiban kreditur adalah menyalurkan kredit kepada debitur dengan hak untuk menerima pokok angsuran serta bunganya. Pihak debitur memiliki hak yaitu menerima sejumlah uang yang sudah disepakati sebelumnya yang dipinjamkan oleh kreditur kepada debitur. Kewajiban debitur adalah mengembalikan sejumlah uang yang sudah disepakati dengan membayar pokok angsuran dan bunga sesuai dengan yang ditentukan oleh pihak kreditur dalam jangka waktu tertentu.

b) Hak Tanggungan

1) Pengertian Hak Tanggungan

UUHT memberikan definisi mengenai pengertian hak tanggungan, sebagai berikut (Pasal 1 angka 1 UUHT) menyatakan bahwa “Hak Tanggungan 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 satuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

2) Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Terdapat 2 (dua) subjek hak tanggungan yaitu : 1). Pemberi hak tanggungan, pemberi hak tanggungan umumnya adalah debitur sendiri, tetapi tidak menutup

kemungkinan terdapat pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. 2). Pemegang hak tanggungan, Pasal 9 UUHT menentukan bahwa “orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

Objek-objek yang bisa dijadikan objek jaminan hak tanggungan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT menetapkan objek hak tanggungan, meliputi :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

3) Lahir Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan diawali dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani oleh para pihak serta 2 (dua) orang saksi. Kemudian oleh PPAT didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai syarat mutlak lahirnya hak tanggungan. PPAT mengirimkan APHT dan warkah yang diperlukan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kantor Pertanahan memproses pendaftaran hak tanggungan kemudian mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta memberikan tanda pembebanan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kemudian pada halaman depan Sertipikat Hak Tanggungan dibubuhi irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang

mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

c) Wanprestasi

1) Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi merupakan kelalaian suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, yang semestinya ada sesuatu yang harus dilaksanakan yang berkaitan dengan isi dari suatu perjanjian. Wanprestasi dapat diartikan tidak terpenuhinya suatu prestasi yang menjadi kewajiban bagi pihak-pihak yang sudah disebutkan dalam perjanjian yang telah disepakati.

2) Akibat Hukum Wanprestasi

Terhadap kelalaian atau kealpaan debitur, maka debitur dapat dihadapkan dengan beberapa akibat hukum. Terdapat beberapa macam akibat-akibat yang diterima debitur sebab debitur lalai, yaitu :

- a. Risiko menyerahkan kebendaan kepada si berpiutang apabila si berutang lalai (1237 KUHPerdara);
- b. Apabila si berutang lalai, maka wajib memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga (Pasal 1239 KUHPerdara);
- c. Debitur wajib mengembalikan kerugian yang diderita debitur (Pasal 1243 KUHPerdara);
- d. Membayar biaya perkara, jika perkara tersebut sampai melalui Pengadilan Negeri.

d) Lelang Eksekusi

1) Pengertian Lelang

Lelang adalah proses penjualan di muka umum dengan cara melakukan penawaran, pada awalnya membuka harga rendah kemudian harga tersebut akan semakin meningkat karena penawaran yang diajukan, sehingga pembeli dengan penawar tertinggi atau mencapai batas akhir akan menjadi pemenang dan mendapatkan barang lelang tersebut.

2) Jenis-Jenis Lelang

Terdapat kategori dan jenis lelang sebagaimana yang tertuang pada Pasal 2 PMK No. 122/2023, yaitu :

Lelang terdiri dari 2 (dua) kategori :

- a. Lelang Wajib;
- b. Lelang Sukarela.

Kemudian pada kategori Lelang Wajib sebagaimana disebutkan di atas terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :

- 1) Lelang Eksekusi;
- 2) Lelang NonEksekusi.

3) Parate Eksekusi

Parate Eksekusi adalah hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Pelaksanaan hak eksekusi yang pada prosesnya disederhanakan dan diperbolehkan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama.

e) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang

1) Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang

Terdapat beberapa perubahan organisasi yang terjadi sebelum menjadi KPKNL meliputi:

- a. Pada tahun 1971, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Tegal awalnya didirikan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 445/mk.01/1971
- b. Pada tahun 2004, KP2LN menjadi Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP3N) dan Kantor Lelang Negara (KLN)
- c. Pada tahun 2006, KP3N dan KLN dilebur menjadi KPKNL sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

2) Tugas dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang

Pasal 31 PMK No. 154/PMK.01/2021 menyatakan bahwa “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, KPKNL menyelenggarakan fungsi:

- a. inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, dan pengamanan kekayaan negara;
- b. registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
- 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; dan pelaksanaan administrasi KPKNL.”

3. Bab III Metode Penelitian

Sistematika penulisan pada Bab III memuat mengenai Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian, Variabel Penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Populasi, Sampling, Teknik Sampling dan Teknik Analisis Data.

4. Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Sistematika penulisan pada Bab IV memuat pembahasan mengenai rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang, faktor-faktor yang menjadi hambatan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang dan upaya yang ditempuh oleh KPKNL Malang dalam mengatasi hambatan.

5. Bab V Kesimpulan Dan Saran.

Sistematika penulisan pada Bab V yaitu menyimpulkan hasil pembahasan dari masing-masing rumusan masalah dan saran untuk memberikan solusi atau masukan mengenai masalah yang sedang dibahas.



BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab-bab dan sub-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pasal 6 UUHT menjadi dasar hukum dilakukannya lelang eksekusi objek hak tanggungan dengan syarat debitur telah melakukan wanprestasi. Pelaksanaan tahapan lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang dilakukan dengan melalui prosedur Pra Lelang, Proses Lelang dan Pasca Lelang, sebagaimana pelaksanaannya ditentukan dalam PMK 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Penjualan objek hak tanggungan secara parate eksekusi melalui KPKNL Malang tidak selamanya berjalan sempurna, dalam kenyataannya setiap pelaksanaan eksekusi oleh KPKNL Malang memiliki peluang akan timbul kendala atau hambatan yang mengakibatkan eksekusi tidak dapat berjalan secara optimal, hambatan-hambatan yang dialami KPKNL Malang seperti, dokumen tidak lengkap, tidak mendapatkan pembeli, kendala SKPT, Nilai Limit objek lelang dirasa rendah, sulit untuk mengosongkan objek lelang, dan adanya gugatan seperti dalam perkara nomor 92/Pdt.G/2023/PN Mlg dan perkara nomor 98/G/2019/PTUN.SBY.
3. Upaya yang dilakukan mengatasi hambatan yaitu, Mencari Informasi dan Menjalin Komunikasi, Melakukan Lelang Ulang, Koordinasi dan

Akses SKPT secara *Online*, kesepakatan Nilai Limit dan Penilaian Dari Seorang Penilai, *Grosse* Risalah Lelang, Aanmaning dan Non litigasi, dan penundaan proses lelang karena gugatan perkara nomor 92/Pdt.G/2023/PN Mlg dan perkara nomor 98/G/2019/PTUN.SBY dalam amar putusannya tidak terdapat satu pun penggugat yang dimenangkan dalam perkara tersebut, dalam arti KPKNL Malang telah melakukan prosedur dan tata cara lelang yang benar serta berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Saran

1. Kedepannya KPKNL Malang ditingkatkan lagi dalam memberi pelayanan lelang, khususnya lebih teliti dan hati-hati terkait memeriksa kelengkapan dokumen untuk memastikan legalitas formal subjek dan legalitas formal objek. KPKNL Malang juga diharapkan dapat meningkatkan koordinasi dengan Kantor Pertanahan Setempat terkait penerbitan SKPT agar proses lelang tidak terhambat.
2. Sebaiknya kreditur sebelum menjual objek hak tanggungan melalui KPKNL Malang menjelaskan kepada debitur secara umum bagaimana proses lelang yang akan dilakukan, informasi yang paling utama meliputi kapan pelaksanaan lelang dan berapa Nilai Limit lelang. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari yang berakibat pada terhambatnya proses lelang.
3. Sebaiknya debitur lebih kooperatif dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan, hal demikian demi kebaikan para pihak, baik

bagi kreditur agar segera mendapatkan pelunasan piutang dan debitur agar segera berakhir utang piutang. Debitur juga sebaiknya membayar angsuran sebagaimana telah disepakati dengan kreditur, agar jaminan miliknya tidak dijual melalui lelang apabila debitur wanprestasi.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdul Manan, 2016. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana.
- Abdurrahman Fatoni, 2011. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ade Saptomo, 2009. *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni Sebuah Alternatif*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Adrian Sutedi, 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*. Jakarta: PT. Intermaal.
- Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*.
- Bahder Johan Nasution, 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Evi Ariyanti, 2013. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- Ganjong, 2007. *Pemerintah Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Bogor: Galia Indonesia.
- Haris Herdiansyah, 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika.
- Herowati Poesoko, 2013. *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Ian Ayrest dan Robert Gertner, 2001. *Filling Gap in Incomplet Contract : an Economic Theory of Default Rules dalam Eric A Posner, Law and Economics Second Series*. Burlington, USA: Ashgate Dartmouth.

- Indroharto. *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. 1994. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- J. Satrio, 2002. *Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Johannes Ibrahim, 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju.
- Johnny Ibrahim, 2005. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyu Media.
- Kamal Hidjaz, 2010. *Evektifitas Penyelenggaraan Kewenangan dalam Sistem Pemetintahan Daerah di Indonesia*. Makassar: Pustaka Refleksi.
- Klaudius Ilkam Hulu, 2021. *Problematika Perjanjian Kredit*. Banyumas: CV Lutfi Gilang.
- M. Bahsan, 2012. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Marbun, S. F. 2001, *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2006. *KUHPERDATA Buku III*. Bandung: Alumni.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Priyo Handoko, 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*. Jember: Centre for Society Studies.
- R. Subekti, 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.
- _____, 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- _____, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.

- Rachmadi Usman, 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Riant Nugroho Dwijowijoto, 2003. *Kebijakan Publik Formulasi, Implementasi dan Evaluasi*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Ridwan HR, 2013. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- S. Mantayborbir, Imam Jauhari dan Agus Hari Widodo, 2002. *Hukum Piutang dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Salim H.S., 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- _____, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Satjipto Rahardjo, 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Singarimbun Masri dan efendi Sofran, 1995. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3ES.
- Solichin Abdul Wahab, 2004. *Analisa Kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Rineka Cipta.
- _____, 2007. *Analisa Kebijakan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sudikno Mertokusumo. 1986. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Sugiyono, 2007. *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung: Cv Alfabeta.
- Sutarno, 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Usanti, P. Trisandi dan Abd. Shomad, 2017. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana.
- Wirjono Prodjodikoro, 2011. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- _____, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Pustakan.

Zainudin ali, 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Jurnal:

A.A. Putu Krisna Putra dan I Ketut Mertha, 2013. Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 1, (4).

Kadek Octa Santa Wiguna, I Ketut Markeling dan A.A. Sri Indrawati. 2017. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 1 (10).

Mohamad Erik, Triyanto dan Rusdiyanto Sesung, 2018. Karakteristik Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik. *Jurnal Hukum Jatiswara*. 33 (2).

Pande Gede Yudha Nugraha Pudja, Ida Ayu Sukihana, 2021. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi kredit macet Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan. *Kertha Desa : Journal Ilmu Hukum*, 9 (4).

Skripsi:

Vera Ayu Riandini, 2015. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang. *Skripsi* Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang.

Tesis:

Sridevi Ayunda, 2021. Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru. *Tesis* Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Riau, Pekanbaru.

Internet:

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-l-malang>, diakses pada hari Minggu tanggal 17 Desember 2023.

<https://portal.lelang.go.id/lot-lelang/detail/747866/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-255-m2-berikut-bangunan-di-Kota-Malang.html>, diakses pada hari Sabtu tanggal 17 Februari 2024.

<https://portal.lelang.go.id/lot-lelang/detail/771636/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-318-m2-berikut-bangunan-di-Kota-Malang.html>, diakses pada hari Sabtu tanggal 17 Februari 2024