

**ANALISIS PROSEDUR LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
MATARAM**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana (S1)



Oleh:

Mutiara Fatimah Tuzjahrah

NIM: 2020B1C07

**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI BISNIS
KONSENTRASI PERBANKAN**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**

2024

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PROSEDUR LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
MATARAM**

Oleh;

**MUTIARA FATIMAH TUZJAHRAH
NIM: 2020B1C072**

Untuk memenuhi Ujian Akhir
Pada tanggal 12 April 2024

Menyetujui
Pembimbing

Pembimbing I



✓ Rahmad Hidayat, S.AP., M.AP.
NIDN.0822048901

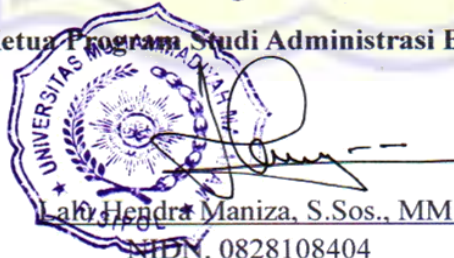
Pembimbing II



Sudarta, Sos., MM.
NIDN.0802048008

Mengetahui

Ketua Program Studi Administrasi Bisnis



Lalu Hendra Maniza, S.Sos., MM.
NIDN. 0828108404

LEMBAR PENGESAHAN
ANALISIS PROSEDUR LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
MATARAM

Oleh;

MUTIARA FATIMAH TUZJAHRAH

Telah dipertahankan di depan penguji
Pada tanggal 12 April 2024
Dinyatakan telah memenuhi persyaratan

Tim Penguji

Rahmad Hidayat, S.AP., M.AP.
NIDN.0822048901

Sudarta, Sos., MM.
NIDN.0802048008

Dr. Iwan Tanjung Sutarna, S.IP., MPA.
NIDN. 0806058402

Ketua

Anggota I

Anggota II

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



Dr. H. Muhammad Ali, M.Si
NIDN. 0806066801

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik baik di baik di UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH maupun di Perguruan Tinggi lainnya, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka. Apabila ternyata di dalam Naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No.20 Tahun 2003, pasal25 ayat 2 dan pasal 70).

Mataram, Februari 2024



Mutiara Fatmahan Mutiara Fatmahan

2020B1c072



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mubiarah Fatimah Tuzjahrah
NIM : 2020B1C072
Tempat/Tgl Lahir : Bima, 10 Oktober 2000
Program Studi : Administrasi Bisnis
Fakultas : FISIPOL
No. Hp : 082339341272
Email : kiarazahra9104@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

Analisis Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Mataram

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 38%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 6 Maret.....2024
Penulis

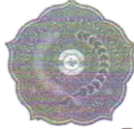


Mubiarah Fatimah Tuzjahrah
NIM. 2020B1C072

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos.,M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mutiara Fatimah Tuzjahrah
NIM : 2020B1C072
Tempat/Tgl Lahir : Bima, 1 Oktober 2000
Program Studi : Administrasi Bismis
Fakultas : FISIPOL
No. Hp/Email : 082339341272
Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Analisis Prosedur Belang Eksekusi Hak Tanggungan
di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Belang
(KPKNK) Mataram.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 6 Maret 2024
Penulis



Mutiara Fatimah Tuzjahrah
NIM. 2020B1C072

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos.,M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO

“ When you get what you want, that’s Allah direction,
When you don’t get what you want, that’s Allah protection”

(Anonim)

“ It’s not always easy, but that’s life,
Be strong because there are better days ahead.
Lets be grateful for what we have”

(Mark Lee)

“Mari Bekerja keras, jadi saat kita melihat ke belakang,
Kita akan bangga pada diri kita sendiri”

(Byun Baekhyun)

“Do whatever you wanna do,
Because you can definitely do it”

(Eaj Park)

PERSEMBAHAN

Pertama ucapan syukur yang tiada henti kepada Allah SWT. telah memberikan kesehatan, kekuatan, keihklasan, kesempatan serta kemudahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Dengan penuh rasa syukur, kupersembahkan skripsi ini untuk orang-orang yang memberikan do'a restunya, motivasi, dan semangat. Saya persembahkan karya ini kepada :


1. Kedua orang tua saya, Bapak Syaifuddin Zuhri dan Ibu Sri Ramdani (Almh) telah memberikan saya kasih sayang dan do'a yang tidak pernah putus kepada saya. Karya ini ku persembahkan sabagai tanda bakti yang mungkin tidak sebanding dengan apa yang telah diberikan kepada saya selama ini. Saya berharap semoga dengan ini saya bisa memberikan kebanggaan kepada keluarga.
2. Kepada keluarga yang telah memberikan motivasi, dukungan, serta semangat yang tiada henti.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak mungkin akan terwujud apabila tidak ada bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, melalui kesempatan ini, izinkan penulis menyampaikan ucapan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, MA. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram dan jajarannya.
2. Bapak Dr. H. Muhammad Ali, M. Si. Selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Rosi Maunofa Widayat, S. IP., M.A. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Bapak Amin Saleh, S.Sos., M.I.Kom. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Bapak Lalu Hendra Maniza, S.Sos., MM. selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis Fisipol Universitas Muhammadiyah Mataram.
6. Ibu Selva S.E., M. Se selaku Sekretaris Prodi Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Mataram.
7. Bapak Rahmat Hidayat, S.AP., M.AP. selaku dosen pembimbing utama, yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan kemudahan selama proses penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Sudarta, S.Sos., M.M. selaku dosen pembimbing kedua, yang telah memberikan petunjuk, bimbingan serta mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
9. Kedua orang tua tercinta Bapak Syaifuddin Zuhri dan Ibu Sri Ramdani (Almh) yang selalu memberikan do'a, motivasi, dukungan dan fasilitas yang telah diberikan selama ini baik moral maupun material.
10. Kepada diri sendiri Mutiara Fatimah Tuzjahrah yang telah mau dan mampu bertahan, semangat, berusaha sekuat yang saya bisa, tidak menyerah dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada adik-adik penulis yang selalu memberikan semangat kepada penulis.

12. Kepada om dan tante serta keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan mendo'akan penulis.
13. Sahabat-sahabat penulis Nita, Anis, Yani, Ama, Ais, Icha, Miranti, Dea, Dibom, dan sahabat-sahabat SMA yang telah memberikan bantuan, saran, motivasi dan kerja samanya telah banyak membantu selama ini.
14. Kepada teman-teman kuliah penulis terimakasih karena telah menemani dan berjuang bersama di masa kuliah ini.
15. Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada KPKNL Mataram yang telah mau bekerja sama membantu penulis menyelesaikan penelitian ini.
16. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang dengan tulus dan ikhlas memberikan do'a dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.



Mataram, Desember 2023

Penulis

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis masih bisa diberikan kesehatan dan kesempatan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini dengan judul **“Analisis Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Mataram”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1).

Shalawat serta salam senantiasa selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. yang telah membimbing ummat-Nya menuju jalan kebenaran. Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak yang telah mengarahkan, membimbing, mendo'akan serta memberikan dukungan kepada penulis. Akhir kata penulis menyadari sepenuhnya masih jauh dari sempurna akan keterbatasan dan kekurangan pada skripsi ini. Oleh karena itu, apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Saran dan kritik yang bersifat membangun senantiasa penulis nantikan untuk penyempurnaan skripsi ini.

Mataram, Desember 2023

ANALISIS PROSEDUR LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MATARAM

Mutiara Fatimah Tuzjahrah, Rahmad Hidayat, Sudarta

ABSTRAK

Perekonomian merupakan salah satu komponen dari program pembangunan nasional, dan kondisi pembangunan di negara kita saat ini berpusat pada pertumbuhannya. Uang dalam jumlah besar dibutuhkan agar segala sesuatunya dapat berjalan dengan baik, dan bank-bank di Indonesia melakukan salah satu jenis kegiatan pendanaan dalam bentuk pembiayaan. Perbankan di Indonesia membutuhkan jaminan untuk memberikan pinjaman dan jika pinjaman tersebut tidak dapat di lunasi maka jaminan akan di lelang.

Sumber data primer dan sekunder digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan metodologi kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang pelaksanaan lelang dalam hal prosedur lelang eksekusi objek hak tanggungan. Lelang dilaksanakan di KPKNL dengan menggunakan dua sistem yang berbeda, yaitu online dan konvensional. Sebanyak 1.110 barang telah dilelang selama tiga tahun terakhir. Namun masih terdapat kendala yaitu terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pemenang lelang, proses pengosongan objek hak tanggungan, dan masih kurangnya minat masyarakat untuk mengikuti lelang.

Kata Kunci : Prosedur, Pelaksanaan, Lelang, objek hak tanggungan, KPKNL

AN ANALYSIS OF MORTGAGE EXECUTION AUCTION PROCEDURES AT THE STATE ASSETS AND AUCTION SERVICE OFFICE (KPKNL) MATARAM

Mutiara Fatimah Tuzjahrah, Rahmad Hidayat, Sudarta

ABSTRACT

The current development progress of our country emphasizes the economic aspect, as the economy is a part of the national development program. Smooth operation requires substantial funds, and one form of financing activity carried out by banks in Indonesia is through financing. Indonesian banks require collateral to grant loans, and if the loan cannot be repaid, the collateral will be auctioned. This study employs a qualitative method using both primary and secondary data.

The research findings indicate that the implementation of auction procedures for mortgage objects by the Office of the State Assets and Auction Service (KPKNL) Mataram complies with Minister of Finance Regulation Number 213/PMK.06/2020 concerning Auction Implementation Guidelines. The execution auction of mortgage rights at the Office of the State Assets and Auction Service (KPKNL) Mataram employs two systems, namely conventional and online systems. In the last three years, a total of 1,110 objects have been auctioned. However, challenges persist, such as default by auction winners, the process of vacating mortgage objects, and the lack of public interest in participating in auctions.

Keywords: *Procedures, Implementation, Auction, Mortgage Objects, KPKNL*

MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
PUSAT PENELITIAN DAN PENGUKURAN
P3B

KEPALA
SPT P3B
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM



Humaira, M.Pd
NIDN. 0803048601

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
<i>LEMBAR PERSETUJUAN</i>	ii
<i>LEMBAR PENGESAHAN</i>	iii
PERNYATAAN ORIENRASI SKRIPSI	iv
<i>PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME</i>	v
<i>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</i>	vi
<i>MOTTO</i>	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	ix
<i>KATA PENGANTAR</i>	xi
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusa Masalah	6
1.3 Tujua Peneli	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.4.1 Manfaat Teoritis	7
1.4.2 Manfaat Praktis	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Penelitian Terdahulu.....	9
2.2. Landasan Teori.....	11
2.2.1. Prosedur	11
2.2.2. Lelang	11
2.2.3.Hak Tanggungan	22
2.3. Kerangka Berpikir.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	30
3.1. Jenis Penelitian	30

3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	31
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	31
3.4. Teknik Pngumpulan Data	32
3.5. Penentuan Informan atau Narasumber.....	33
3.6. Teknik Analisis Data.....	33
3.7. Teknik Pemeriksaan Keadsahan Data.....	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
4.1 Gambaran Umum.....	38
4.1.1 Profil Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram	38
4.2 Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram.....	42
4.3 Faktor Penghambat Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram	59
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	64
5.1 Kesimpulan.....	64
5.2 Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kemajuan pembangunan negara kita saat ini menitik beratkan pada sisi ekonomi. Menurut Sukirno (2022) menyatakan kegiatan ekonomi adalah menganalisis biaya, keuntungan dan memperbaiki corak penggunaan SDA dan SDM. Salah satu komponen dari program pembangunan nasional adalah ekonomi. Pemerintah dan masyarakat sebagai orang perorangan maupun badan hukum dapat berpartisipasi dalam pembangunan. Uang dalam jumlah besar dibutuhkan agar segala sesuatunya dapat berjalan dengan baik, dan bank di Indonesia melakukan salah satu jenis kegiatan pendanaan dalam bentuk pembiayaan. Masyarakat membutuhkan pembiayaan bank untuk mendukung pertumbuhan dan mobilitas ekonomi, kegiatan sosial seperti ini disebut sebagai kredit.

Oleh karena itu, pembiayaan bank adalah sumber pembiayaan, termasuk pinjaman, untuk membantu pertumbuhan bisnis bagi masyarakat, individu, dan perusahaan yang bertujuan untuk meningkatkan permintaan konsumsi atau produksi (Poesoko, 2012). Kredit dari lembaga keuangan merupakan salah satu jenis pendanaan. Menurut Saudi (2019), perjanjian kredit adalah catatan tertulis tentang kesepakatan yang dibuat antara bank atau kreditur dan klien yang bertanggung jawab atas kewajiban keuangan.

Peran utama perbankan Indonesia adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang

Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut sebagai UU Perbankan). Pasal 4 lebih lanjut menyatakan bahwa perbankan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Dalam rangka menjalankan usahanya, bank harus mendapatkan uang tunai dari masyarakat dalam berbagai bentuk, antara lain simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Selanjutnya, Bank menyalurkan dana kepada masyarakat umum melalui pemberian kredit melalui usaha perkreditan perbankan.

Dalam industri perbankan, agunan fisik berupa real estate, yaitu tanah, digunakan sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan. Syarat perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) harus dipenuhi oleh perjanjian jaminan. Dengan demikian, barang yang dijadikan jaminan kredit bank adalah tanah. Salah satunya adalah tanah yang dimiliki secara pribadi dan dapat dijaminkan sebagai jaminan kredit apabila terjadi kredit macet. Akibatnya, menjual agunan untuk memulihkan pembayaran utang akan menjadi hasil akhir jika kredit macet. Jenis agunan yang paling efisien dan aman yang dapat dilelang adalah tanah, yang memiliki nilai ekonomi yang signifikan.

Vendu Reglement atau Peraturan Lelang, di Indonesia dimulai pada tahun 1908. Hal tersebut yang diundangkan dalam Staatslad Nomor 189

tahun 1908, dianggap sebagai cikal bakal proses lelang di Indonesia. Penjualan umum dengan penawaran tertinggi yang dilakukan oleh pejabat lelang adalah apa yang didefinisikan oleh Sudiono (2001) sebagai lelang. Sedangkan menurut M.T.G. Maulenberg seorang ahli lelang dari negeri Belanda yang di kutip oleh Soemitro (1987), menggaris bawahi hal ini dengan mengemukakan bahwa: *“Auction is an intermediary between buyers and sellers. The main objective is price discovery.”*

Kementerian Keuangan di Indonesia memegang otoritas atas lelang, dengan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang bertanggung jawab untuk mengelola aspek ini. Seiring berjalannya waktu, lelang telah berevolusi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berubah melalui berbagai perbaikan termasuk perubahan jenis dan prosedur lelang serta sistem penawaran yang ditingkatkan. Selain itu, peraturan keuangan seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/pmk.06/2020 telah diperkenalkan untuk mendorong persaingan yang sehat sambil menanamkan kepercayaan hukum di antara para peserta melalui langkah-langkah akuntabilitas selama lelang.

Saat ini lelang di KPKNL Mataram dilakukan dengan dua sistem yaitu sebagai berikut.

1. Metode konvensional, yang disebut sebagai "sistem lelang lama" atau "pelaksanaan lelang", melibatkan pelaksanaan penawaran lisan dan tertulis di depan peserta yang secara fisik hadir selama kegiatan lelang

berlangsung.

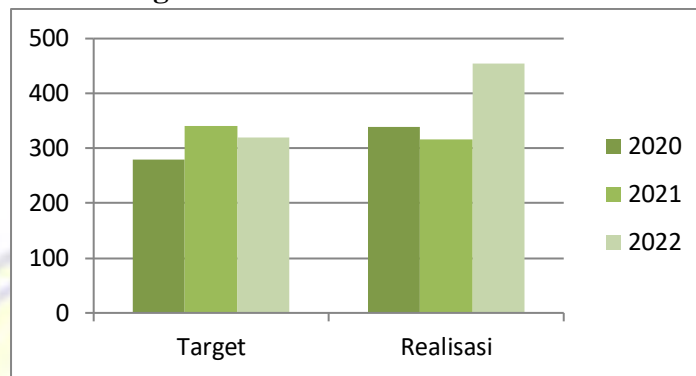
2. Sistem terbaru yang digunakan oleh KPKNL Mataram adalah sistem lelang online, dimana penawaran objek lelang dilakukan secara tertulis namun tanpa kehadiran peserta lelang. Proses lelang dilakukan melalui aplikasi yang terhubung dengan internet.

Pada kenyataannya, banyak sekali penolakan terhadap penjualan obyek hak tanggungan oleh KPKNL, khususnya lelang yang dilaksanakan di KPKNL Mataram, terutama dari pihak debitur. Hal ini disebabkan oleh banyaknya debitur yang tidak bersedia menyerahkan barang yang akan dilelang sebagai jaminan hak tanggungan. Gugatan atau sanggahan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu cara debitur untuk menyatakan ketidaksetujuannya. Selanjutnya, pihak ketiga di luar debitur yang mengajukan gugatan atau bantahan (Hutapea, 2021).

Permasalahan kompleks lainnya yang muncul dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan adalah ketika objek jaminan yang menjadi jaminan kredit masih dikuasai oleh debitur atau dikuasai oleh pihak ketiga. Hal ini menjadi hambatan utama dalam pelaksanaan lelang dan dapat mengakibatkan pembeli tidak dapat sepenuhnya menguasai properti yang dibelinya melalui KPKNL. Akibatnya, calon peserta lelang dapat kehilangan minat untuk berpartisipasi. Selain itu, saat ini tidak ada peraturan yang menyatakan bahwa objek yang digunakan sebagai jaminan harus dikosongkan sebelum lelang berlangsung. Oleh karena itu, jelaslah bahwa hukum jaminan di Indonesia memerlukan perhatian lebih lanjut jika kepastian hukum di antara

kreditur, pejabat yang melakukan acara tersebut, dan calon pembeli di lelang KPKNL diantisipasi, hal ini masih menjadi salah satu tantangan paling mendesak di ranah publik Indonesia saat ini (Hutapea, 2021).

Tabel 1
Frekuensi Lelang KPKNL Kota Mataram Tahun 2020-2021



Sumber: Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Kota Mataram

Berdasarkan diagram diatas dapat dilihat frekuensi lelang dalam pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram periode tahun 2020-2022 dengan pencapaian frekuensi lelang terbanyak terjadi di tahun 2022 dan terjadi penurunan di tahun 2021.

Selain itu, sejumlah besar pemenang lelang terus gagal atau tidak membayar uang jaminan secara penuh. Akibatnya, pemenang lelang tidak diizinkan untuk menyimpan barang yang dimenangkannya, dan penawar yang berhasil menghadapi sanksi yang mencakup larangan tiga bulan untuk mengikuti lelang di masa depan dan pemotongan uang jaminan (Dhaniarto, 2021).

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik mengangkat judul
“ANALISIS PROSEDUR LELANG EKSEKUSI HAK

TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MATARAM” karena penulis sangat tertarik untuk mempelajari lebih banyak mengenai sistematika lelang yang belum pernah penulis pelajari selama dibangku perkuliahan dan penulis juga berharap dengan mengangkat judul tersebut penulis dapat mendapatkan pengetahuan untuk bekal penulis saat berada di dunia kerja nantinya.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan lelang yang di terapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Mataram ?
2. Apa permasalahan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan dan efektifitas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Keyaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur lelang yang di terapkan sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.
2. Menganalisis permasalahan yang menjadi faktor penghambat lelang eksekusi hak tanggungan dengan perantara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

1. Sebagai pengembangan wawasan dan ilmu pengetahuan tentang prosedur lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Mataram.

2. Sebagai syarat untuk penyelesaian studi S1 di Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Muhammadiyah Mataram.

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi para pejabat lelang dan masyarakat umumnya bisa mendapatkan gambaran tentang persyaratan dan prosedur lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram.



BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Berikut ini merupakan beberapa penelitian yang dilakukan peneliti sebelumnya dengan tema yang sama dengan yang akan dilakukan oleh peneliti. Hal ini akan sangat bermanfaat untuk peneliti yang akan di jadikan sebagai bahan referensi dan bahan berbandingan bagi peneliti selanjutnya.

Tabel 2 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul	Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil
1.	Wardani & Hasibuan (2022)	Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada KPKNL Di Lingkungan Kanwil DJKN Sumatera Utara.	Kualitatif	Menggunakan penelitian Kualitatif	Tempat penelitian, dimana penelitian terdahulu bertempat di KPKNL Sumatera Utara sedangkan penulis melakukan penelitian di KPKNL Mataram.	Menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang oleh KPKNL oleh Kanwil DJKN Sumatera Utara sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang.

2.	Lavinia & Nuridin (2019)	Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantara Balai Lelang Swasta.	Yuridis Normatif	Teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, dan studi dokumen.	Tempat penelitian, penelitian terdahulu menggunakan balai lelang swasta sedangkan penulis melakukan penelitian langsung di KPKNL.	Dibutuhkan waktu yang lebih singkat untuk menunjukkan bagaimana balai lelang swasta digunakan dalam eksekusi barang yang diagunkan karena mereka secara aktif bekerja sama dengan para pemangku kepentingan lainnya, termasuk kreditur, KPKNL, BPN, dan media, untuk mempercepat proses lelang.
3.	Setiawan (2019)	Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Yang	Normatif Empiris	Objek penelitian yaitu sama – sama meneliti tentang	Jenis penelitiannya, peneitian terdahulu menggunakan	Menunjukkan bahwa ada dua metode yang

		Dilakukan Oleh KPKNL (studi kasus di Kota Bima).		pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.	jenis pnelitian normatif – empiris sedangkan penulis menggunakan kualitatif.	digunakan oleh KPKNL Bima untuk mengeksekusi hak tanggungan : sistem konvensional dan sistem online.
--	--	--	--	---	--	--

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Prosedur

Menurut Ida Nuraida (2008), prosedur adalah serangkaian tindakan (atau pelaksanaan pekerjaan) yang menentukan apa yang harus dilakukan, bagaimana, kapan, di mana, dan oleh siapa.

Proses merupakan hal yang krusial dalam penyelesaian suatu tugas. Prosedur kerja dirancang untuk mempercepat pekerjaan organisasi atau perusahaan untuk memenuhi tujuan. Proses kerja dikembangkan untuk membantu tugas apa pun bergerak lebih cepat menuju tujuan dan sarannya. Sebuah organisasi menggunakan prosedur yang terhubung satu sama lain dan diimplementasikan secara bertahap untuk menyelesaikan tugas-tugasnya.

2.2.2. Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang umum terjadi ketika barang dijual kepada masyarakat

umum dengan cara penawaran tertulis atau lisan yang berbeda dari harga tertinggi yang diberikan sebelum pengumuman lelang (Dhaniarto, 2021).

Sedangkan menurut Soemitro (1987), lelang adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraannya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

Selain itu, menurut Christopher L. Allen, Auctioneer yang dikutip oleh Soemitro (1987), mendefinisikan lelang sebagai: *“The sale by auctions involves an invitation to the public for the purchase of real or personal property offered for sale by making successive increasing offers until, subject to the sellers reserve price the property is knocked down to the highest bidder.”*

2. Jenis Lelang

1. Lelang Eksekusi

Putusan pengadilan negeri yang berkaitan dengan perkara pidana atau perdata, putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang berkaitan dengan pengurusan hutang Negara,

serta putusan Kantor Pelayanan Pajak yang berkaitan dengan masalah perpajakan, semuanya dapat dieksekusi melalui lelang eksekusi. Dalam hal ini, barang-barang yang telah disita eksekusi dan merupakan milik tergugat, debitur, atau penanggung pajak, biasanya akan dijual melalui lelang. Singkatnya, lelang eksekusi adalah lelang yang dilaksanakan sesuai dengan perintah undang-undang, dalam rangka melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, atau keduanya (Sianturi, 2008).

Hak Tanggungan didefinisikan sebagai "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain" dalam Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

2. Lelang Non-Eksekusi

Lelang non eksekusi adalah penjualan sukarela atas barang milik pribadi atau lelang atas barang milik atau dikuasai negara yang dialihkan tanpa harus dijual secara lelang. Menurut Sianturi (2008), lelang ini tidak dilakukan dalam rangka eksekusi atau atas barang milik orang lain.

3. Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Prosedur pra lelang (penjual mengajukan surat permohonan lelang, penandatanganan kerjasama (MOU/SK), penerimaan dokumen, pengecekan aspek legal (legal), peninjauan dan pemasaran aset, penetapan lelang oleh KPKNL, penjual mengumumkan lelang, dan peserta lelang menyetor uang jaminan ke bendahara penerimaan) membentuk Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut: penyampaian harga limit, pembukaan penawaran dengan pemanggilan nomor peserta lelang, penetapan pemenang, dan pengikatan pemenang lelang dengan Surat Pengikatan Pemenang Lelang (SPPL). Penyerahan barang lelang, pembuatan risalah lelang, dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan (pembayaran) merupakan prosedur pasca lelang.

4. Tahap/Prosedur Lelang Pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram.

Proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Mataram terdiri dari 3 (tiga) tahap yaitu pra pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, proses penjualan obyek lelang eksekusi Hak Tanggungan, dan pasca pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas 1.

1) Pra Pelaksanaan Lelang

Terdapat 3 (tiga) tahapan dalam pra pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan menurut Kantor KPKNL Mataram. Ketiga langkah tersebut yaitu menentukan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan, dan penerimaan permohonan lelang.

Untuk mengikuti proses lelang eksekusi hak tanggungan, pemohon lelang harus mengajukan permohonan lelang dengan melengkapi berkas persyaratan lelang yang disampaikan melalui bagian backoffice pada website resmi KPKNL Mataram, yaitu <https://lelang.go.id/>. Setelah berkas yang disampaikan melalui website dianggap lengkap, pejabat lelang akan meminta pemohon lelang untuk mengirimkan berkas persyaratan lelang dalam bentuk hardcopy ke Kantor KPKNL Mataram. 14 hari setelah berkas lelang dinyatakan lengkap, berkas tersebut harus diserahkan. Hal ini dikarenakan pemohon lelang harus membayar biaya pendaftaran lelang sebesar Rp 150.000,- kepada KPKNL Mataram. Selain itu, jika pemohon menyerahkan berkas fisik setelah batas waktu yang ditentukan, maka pemohon harus membayar biaya pendaftaran dua kali lipat dari biaya awal.

Setelah pelaksanaan pra lelang, pejabat lelang akan mengumumkan jadwal lelang kepada publik. Apabila berkas

fisik permohonan lelang yang disampaikan pemohon lelang kepada KPKNL Mataram dianggap belum lengkap, maka pejabat lelang tidak akan mengambil keputusan apapun terkait jadwal lelang yang diajukan pemohon lelang. Setelah berkas fisik yang disampaikan ke KPKNL dianggap lengkap dan benar, barulah jadwal lelang dapat ditentukan. Informasi mengenai hari, waktu, dan tempat pelaksanaan lelang serta penunjukan pejabat lelang dan mekanisme penawaran lelang dicantumkan dalam jadwal lelang. Terdapat 2 (dua) sistem penawaran lelang di KPKNL Mataram, yaitu sistem penawaran lelang open bidding dan closed bidding.

Pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan adalah langkah selanjutnya. Terdapat dua (2) kali pengumuman lelang yang dilakukan oleh KPKNL Mataram. Surat kabar digunakan untuk pengumuman kedua, sedangkan selebaran digunakan untuk pengumuman pertama. Terdapat jeda waktu lima belas hari antara pengumuman melalui selebaran dan pengumuman melalui surat kabar, dan jeda waktu empat belas hari antara pengumuman melalui surat kabar dan pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang tidak dapat dilakukan pada hari Sabtu, Minggu, atau pada tanggal merah yang merupakan hari libur. Selain pengumuman melalui surat kabar dan pamflet, pengumuman lelang di KPKNL Mataram diumumkan dua

minggu sebelum tanggal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Pengumuman dilakukan melalui situs resmi KPKNL, <https://lelang.go.id>. Tujuan dari pengumuman lelang adalah untuk menarik minat calon peserta lelang untuk berpartisipasi dalam penjualan. Untuk dapat mengikuti lelang eksekusi Hak Tanggungan, peserta lelang harus memenuhi beberapa persyaratan, antara lain:

- a. Membayar uang jaminan atau menyerahkan jaminan penawaran.
- b. Menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- c. Melampirkan fotokopi kartu identitas diri

Penjual lelang menetapkan nilai jaminan penawaran maksimal sebesar 50% dan minimal 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit.

2) Pelaksanaan Lelang

Tahap penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan tahap kedua dari proses pelaksanaan lelang yang ditangani oleh KPKNL Mataram yang menggunakan 2 (dua) sistem dalam pelaksanaan penjualan obyek lelang, yaitu sistem konvensional atau dikenal dengan sistem lelang lama dan sistem *e-Auction* atau dikenal dengan sistem lelang *online*. Penjelasan dari masing-masing sistem adalah sebagai berikut:

a) Sistem lelang konvensional, yang juga disebut sebagai metode lama, melibatkan penawaran yang dilakukan melalui lisan atau tertulis di mana para penawar bertemu secara fisik. Ada dua jenis penawaran dalam sistem ini yaitu lisan dan tertulis. Yang pertama memungkinkan peserta untuk secara langsung mengajukan penawaran dengan mengangkat tangan mereka sambil menyatakan jumlah yang diinginkan, sedangkan yang kedua mengharuskan peserta lelang untuk mengirimkan amplop tertutup yang berisi rincian yang diperlukan seperti nama dan alamat peserta lelang serta nilai penawaran dalam bahasa Indonesia untuk tujuan kejelasan.

b) Sistem *eAuction* / Lelang *Online* memungkinkan lelang dilakukan melalui media internet, tanpa mengharuskan peserta hadir secara fisik. Sistem ini menyediakan dua opsi penawaran yang berbeda yaitu tertutup dan terbuka. Pada sistem penawaran tertutup, baik pejabat lelang maupun peserta lelang tidak mengetahui jumlah yang ditawarkan oleh pihak lain atas objek lelang sampai objek tersebut dijadwalkan untuk dilelang. Di sisi lain, dalam sistem penawaran terbuka, pihak yang berminat memiliki waktu 2 jam sebelum dimulainya lelang untuk mengajukan penawaran pada objek yang akan dijual pada acara tertentu.

Penawar yang menawarkan penawaran tertinggi dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hasil lelang sistem penawaran tertutup secara otomatis menentukan pemenangnya, dengan penawar tertinggi dipilih secara default melalui proses seleksi otomatis. Namun, dalam lelang sistem penawaran terbuka, pejabat lelang secara pribadi menentukan dan mengumumkan pemenang berdasarkan analisis mereka terhadap semua penawaran yang diterima. Setelah ditentukan, pengumuman keputusan akhir ini mengharuskan mereka untuk merekapitulasi penawaran sebelumnya dari setiap objek melalui email ke penjual dan dua saksi serta menandatangani sendiri secara elektronik dan memastikan transparansi di setiap langkah dalam proses ini.

KPKNL Mataram memfasilitasi lelang barang melalui situs web atau aplikasi resmi mereka. Lelang dilakukan dalam format penawaran terbuka dan tertutup, setelah itu semua peserta lelang, termasuk pemenang, akan menerima pemberitahuan melalui platform *e-Auction*.

3) Pasca Lelang

KPKNL Mataram melengkapi proses lelang dengan tahap pasca lelang. Di tahap ini, pemenang lelang harus memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran atas

barang yang telah dibelinya dalam jangka waktu 5 hari kerja setelah lelang berakhir, termasuk bea dan harga beli. Namun, jika batas waktu tersebut terlewat tanpa adanya pembayaran dari pembeli/pemenang lelang, maka pembeli/pemenang lelang dianggap wanprestasi yang berakibat pada pembatalan sebagai pembeli/pemenang lelang dan kehilangan uang jaminan yang telah disetor ke KPKNL sebagai setoran PNBPN. Pejabat lelang akan membuat risalah lelang setelah pembeli atau pemenang melakukan pembayaran. Pengertian risalah lelang, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, adalah risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Risalah ini dianggap sebagai akta yang sah dan memiliki nilai pembuktian yang lengkap. Jenis risalah lelang yang merupakan Risalah Lelang antara lain asli yang diarsipkan oleh KPKNL Mataram, salinan yang diarsipkan untuk keperluan balik nama oleh Bank, BPN, dan pihak lain, serta petikan yang diarsipkan oleh pembeli lelang untuk keperluan balik nama, dan lain sebagainya.

2.2.3. Hak Tanggungan

1) Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dan berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah untuk pelunasan kewajiban tertentu. Hal ini berarti bahwa dalam

hal debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak yang didahulukan daripada kreditur lainnya untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2) Sifat dan Ciri Hak Tanggungan

Sifat-sifat berikut ini mendefinisikan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan tanah yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak:

1) Memberikan kedudukan

Mendahulukan kreditur dalam hal hak tanggungannya, yang diakui untuk diberikan haknya dari kreditur yang lain. Yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”, dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum angka 4 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu:

“.... Bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain....”

2) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada.

Menurut ketentuan UU No 4 Tahun 1996 yang telah disebutkan sebelumnya, hak tanggungan mengikuti objeknya dalam penguasaan orang yang memilikinya. Hal ini berarti bahwa meskipun objek Hak Tanggungan dialihkan kepada pihak lain dengan alasan apapun, Hak tersebut akan tetap berlaku. Sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dijual kepada pihak ketiga oleh pemilik atau pemberi Hak Tanggungan, asas yang dikenal dengan sebutan *droit de suite* ini memberikan kepastian kepada kreditur akan haknya untuk menerima pelunasan dari hasil penjualan tanah, penguasaan fisik maupun hak atas tanah, penguasaan yuridis, yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut apabila debitur cidera janji.

3) Memenuhi asas spesialisasi dan asas publisitas

Untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dan membentuk perjanjian yang mengikat, pejabat pembuat akta tanah menggunakan spesialisasi melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pada saat yang sama, Kantor Pertanahan mencatat hak tanggungan ini berdasarkan asas publisitas. Penciptaan dan peralihan hak tersebut bergantung pada pendaftaran yang tepat.

4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Fakta bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang sederhana dan dijamin untuk dilaksanakan adalah keistimewaan lainnya. Tidak perlu menempuh jalur perkara perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang mahal jika debitur wanprestasi. Menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20, tersedia prosedur khusus bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

Hutagalung (2008) menyatakan bahwa dengan adanya sifat-sifat tersebut di atas, maka diharapkan industri perbankan, yang memegang porsi terbesar dalam penyaluran kredit, akan lebih terjamin kemampuannya dalam menyalurkan dana kepada masyarakat dan secara tidak langsung akan mendorong terciptanya lingkungan yang lebih baik dan sehat bagi pertumbuhan dan perkembangan ekonomi.

Hak Tanggungan memiliki keempat sifat yang disebutkan di atas yaitu sebagai berikut.

a) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti membebani benda tersebut beserta seluruh komponennya. Sebagian dari benda tersebut tetap tunduk pada hak tanggungan bahkan setelah pelunasan sebagian pinjaman yang dijamin. Hutang yang belum dilunasi tetap

ditanggung oleh seluruh benda sesuai dengan hak tanggungan yang berlaku.

Namun, ketika perumahan menjadi semakin diminati, ketentuan ini menjadi bermasalah, terutama ketika sebuah bangunan apartemen atau proyek perumahan ingin dipisah. Aturan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 akan menyulitkan penjualan rumah atau unit apartemen yang telah dibangun jika tanahnya dibebani hak tanggungan.

Hal ini dapat diatasi dengan melakukan penyesuaian sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, jika hak tanggungan tersebut berkaitan dengan beberapa hak atas tanah dan utang tersebut telah dilunasi secara bertahap berdasarkan nilai individual yang diberikan kepada masing-masing hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan yang telah dilepaskan dari perjanjian hak tanggungan tersebut. Hal ini memastikan bahwa setiap hutang yang belum dilunasi hanya melekat pada properti yang tersisa namun belum dilunasi, yang harus secara eksplisit disebutkan dalam perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan sebelum dieksekusi dengan benar.

3) Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 4 – Pasal 7 UU No 4 Tahun 1996 yaitu:

1) Hak Milik

Berdasarkan tujuan sosial, hak milik merupakan hak atas tanah terkuat dan terlengkap yang dapat diwarisi oleh individu. Hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik, yang dapat diberikan atau dialihkan kepada orang lain. Hak milik yang diatur oleh hukum adat diakui oleh pemerintah.

2) Hak Guna Usaha

Hak untuk mengolah tanah yang berada di bawah kendali pemerintah secara langsung untuk usaha pertanian, peternakan, dan perikanan dalam jangka waktu tertentu dikenal dengan sebutan "hak guna usaha."

3) Hak Guna Bangunan

Istilah Hak Guna Bangunan menunjukkan hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dengan batas waktu 30 tahun yang dapat diperpanjang hingga 20 tahun berdasarkan permintaan dan alasan tertentu. Hak guna bangunan dapat dialihkan atau dialihkan kepada pihak lain.

4) Hak Pakai

Hak pakai didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan atau mengambil sumber daya dari tanah yang berada di bawah kendali negara atau yang dimiliki oleh orang lain. Hak ini disertai dengan tanggung jawab dan hak istimewa tertentu yang secara eksplisit diuraikan dalam surat keputusan yang diberikan oleh pejabat yang berwenang, atau melalui persyaratan yang dinegosiasikan yang disepakati dengan pemilik hak atas tanah tersebut. Jenis alokasi hak ini tidak dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian sewa-menyewa atau ikut serta dalam bentuk kegiatan perdagangan real estat yang bertentangan dengan undang-undang ini (Pasal 41 Ayat (1) UU No. 5/1960). Penerima Hak Pakai dapat menerima Hak Pakai berdasarkan jangka waktu penggunaan sementara sampai tujuan mereka tercapai tanpa dipungut biaya, kompensasi melalui metode pembayaran uang yang dilakukan dari jarak jauh secara online ekstrateritorial, mendapatkan berbagai layanan yang diberikan secara cuma-cuma tetapi tidak memiliki ikatan komersial untuk memperpanjang masa berlakunya di luar apa yang awalnya diberikan sebagai bahan pertimbangan selama masa berlakunya.

5) Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak untuk menyewa bangunan timbul karena individu atau organisasi menggunakan tanah pihak lain untuk keperluan konstruksi dengan imbalan membayar sewa. Sewa dibayarkan secara berkala sesuai ketentuan yang disepakati.

6) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Pemerintah membatasi siapa saja yang boleh memiliki lahan dan memanen hasil hutan, dan hanya warga negara Indonesia yang boleh melakukannya.

4) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 8 – Pasal 9 UU No 4 Tahun 1996 dimana disebutkan bahwa:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau organisasi yang memiliki kapasitas hukum untuk melakukan tindakan terhadap objek Hak yang bersangkutan, kewenangan ini harus ada pada saat Hak akan didaftarkan, ketika pemberi Hak bertindak sebagai badan hukum.
2. Orang atau organisasi yang bertindak sebagai debitur adalah pemegang hak tanggungan.

5) Tahap Hak Tanggungan

Tahapan hak tanggungan terdiri dari proses atau tata cara yang diatur dalam ketentuan Pasal 10 – Pasal 19 UU Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

1) Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan tergantung pada komitmen sebelumnya untuk menyediakannya sebagai jaminan untuk penggantian utang. Pemberian hak tanggungan memerlukan persiapan dan penyerahan surat kuasa dan akta di kantor yang mengawasi transaksi tanah, untuk memastikan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

2) Pendaftaran Hak Tanggungan

Badan Pertanahan Nasional memberikan sertifikat hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan yang telah disetujui, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti bahwa pihak tersebut memiliki hak yang dijamin atas properti tersebut. Pendaftaran untuk semua hak tanggungan yang diberikan harus diselesaikan di kantor Badan Pertanahan Nasional dalam waktu tujuh hari sejak dokumen-dokumen terkait menjadi efektif.

3) Peralihan Hak Tanggungan

Hak tanggungan beralih kepada kreditur baru secara hukum, tetapi piutang yang tercakup dalam hak tanggungan

juga dapat dialihkan sebagai akibat dari cassie, subrogasi, warisan, atau keadaan lainnya. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional harus menerima pemberitahuan mengenai pengalihan tersebut.

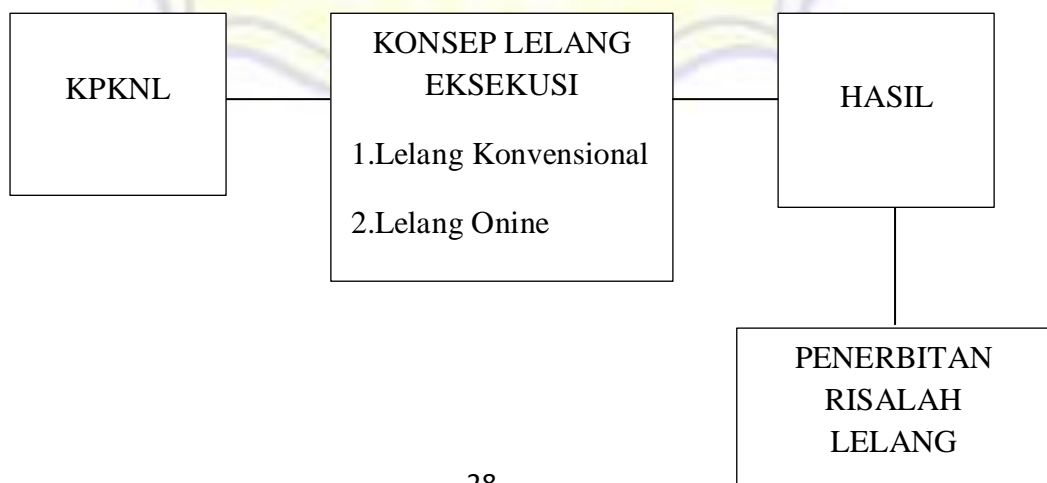
4) Hapusnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan dihapus dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

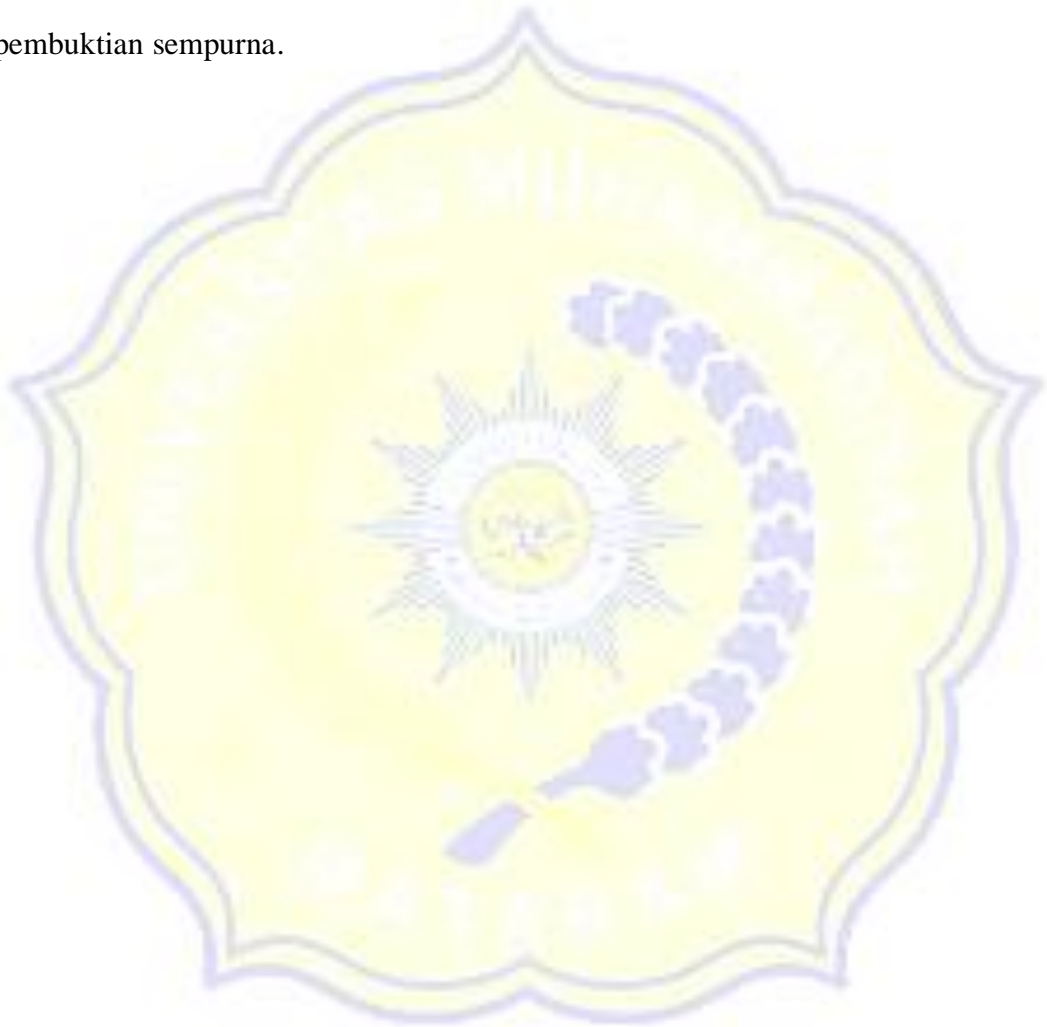
- Pembatalan utang yang dilindungi oleh hak tanggungan.
- Pemegang hak tanggungan melepaskan hak tanggungannya.
- Hapusnya hak tanggungan sesuai dengan keputusan ketua pengadilan negeri.
- Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dalam hal debitur wanprestasi, hak tanggungan juga dapat dipaksakan eksekusinya, yang secara spesifik diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

2.3. Kerangka Berpikir



KPKNL Mataram melakukan lelang eksekusi melalui dua cara yaitu lelang secara konvensional atau peserta lelang hadir di tempat dan lelang secara *online* atau tanpa kehadiran peserta lelang. Setelah lelang dilakukan dan di temukannya pemenang lelang maka hasil yang di dapat adalah penerbitan risalah yang di buat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Prosedur dan rencana yang digunakan dalam penelitian dikenal sebagai metodologi penelitian. Menurut Maruwu (2023), metode penelitian mencakup kegiatan ilmiah yang dilakukan secara metodis untuk memecahkan masalah penelitian dan prosedur yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data penelitian dalam rangka mencari solusi.

Penelitian kualitatif adalah metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Salah satu jenis metodologi penelitian yang berusaha memahami realitas melalui proses berpikir induktif adalah penelitian kualitatif. Peneliti melakukan penelitian objektif terhadap realitas subjektif yang mereka pelajari dalam penelitian kualitatif. Subjektivitas diterapkan pada realitas yang sedang diteliti dalam hal ini, seperti yang dilihat dari sudut pandang subjek penelitian (Adlini et al. 2022).

Pertimbangan pertama bagi para peneliti kualitatif adalah tingkat kealamiannya. Mereka secara aktif terlibat dengan isu-isu dan situasi yang muncul dalam latar penelitian. Pada berbagai aspek peristiwa yang terjadi selama proses observasi, peneliti hadir di lapangan. Standar kealaman sangat tinggi bagi para peneliti kualitatif. Untuk mendapatkan gambaran yang lengkap tentang suatu kondisi atau peristiwa, seorang peneliti menyelidiki suatu komunitas secara menyeluruh (Yusanto, 2020).

Metode penelitian ini menyoroti hubungan yang intim antara peneliti dan subjek penelitian serta aspek realitas yang diciptakan secara sosial. Peneliti menggunakan penelitian kualitatif dalam penelitian ini untuk mengetahui bagaimana "Analisis Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Mataram". Penelitian kualitatif berusaha memahami makna suatu peristiwa atau kejadian dengan mencoba berinteraksi dengan sekelompok orang dalam situasi fenomena.

3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram yang berada di jl. Pendidikan No.24, Dasan Agung Baru, Kec. Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. Dasar pertimbangan pemilihan lokasi adalah karena objek penelitian ini berhubungan dengan lelang. Penelitian ini dilaksanakan selama 2 bulan yaitu dari bulan November – Desember 2023.

3.3. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Ketika informasi dikumpulkan secara langsung dari pengamatan dan percakapan dengan narasumber atau informan di lokasi penelitian atau objek penelitian, maka informasi tersebut disebut sebagai data primer.

2. Data Sekunder

Data sekunder mengacu pada informasi yang telah dikumpulkan secara inferensial untuk membantu penulis dalam investigasi ini melalui

catatan dan dokumen yang telah ada, publikasi ilmiah yang bersumber dari berbagai media, dan arsip-arsip resmi yang dapat menjamin keakuratan data primer yang berkaitan dengan topik penelitian penulis.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Menurut Herdiansyah (2013:131), observasi adalah proses pengindraan, pengamatan, dan pencatatan secara sistematis mengenai tingkah laku untuk suatu tujuan tertentu.

Dalam hal ini, observasi dilakukan untuk mengetahui prosedur, syarat-syarat, dan pelaksanaan lelang hak tanggungan di KPKNL Mataram. Catatan lapangan secara langsung juga dilakukan untuk mengumpulkan data dan informasi yang lebih akurat.

2. Wawancara

Menurut Sugiyono (2007), wawancara merupakan pertemuan dua orang yang bertujuan untuk bertukar pikiran atau informasi melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.

Dalam rangka mengumpulkan informasi untuk penelitian ini, wawancara dilakukan dengan narasumber atau informan, antara lain dengan Bapak Doni selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Mataram.

3. Studi Dokumen

Nawawi (2015) menjelaskan metodologi studi dokumentasi adalah cara mengumpulkan data yang dilakukan dengan mengidentifikasi dan

mengkategorikan sumber-sumber tertulis yang relevan dengan masalah penelitian, baik yang bersumber dari buku-buku, koran, majalah, maupun bahan-bahan tertulis lainnya.

Dalam hal ini peneliti menggunakan studi dokumen untuk mengumpulkan data yang tidak peneliti dapat saat melakukan observasi dan wawancara.

3.5. Penentuan Informan atau Narasumber

Orang-orang yang dapat memberikan informasi tentang keadaan dan lingkungan latar penelitian dikenal sebagai informan. *Purposive sampling* adalah metode yang digunakan dalam penelitian ini untuk menentukan informan. *Purposive sampling* menurut Sugiyono (2011) adalah strategi penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu, artinya teknik penentuan sampel didasarkan pada tujuan tertentu dimana peneliti memilih informan yang diperkirakan mampu memberikan informasi dan data yang dibutuhkan oleh peneliti agar data yang diperoleh diakui kebenarannya. KPKNL Mataram dianggap sebagai informan yang telah ditentukan mengetahui tentang proses pelaksanaan lelang hak tanggungan yakni para pegawai di kantor tersebut yaitu Bapak Doni selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang.

3.6. Teknik Analisis Data

Tujuan dari teknik analisis data adalah untuk mengurangi kompleksitas data sehingga dapat dengan mudah dibaca dan dipahami. Ketika melakukan analisis data, seorang peneliti akan mengklasifikasikan atau memberikan kategori, membandingkan, dan menentukan hubungan antar data untuk

mengatur secara metodis informasi yang dikumpulkan berdasarkan catatan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hal ini membantu peneliti untuk mendapatkan pemahaman yang lebih dalam tentang subjek yang diteliti dan mengkomunikasikan hasilnya kepada peneliti lain sebagai penemuan baru. Untuk meningkatkan pemahaman, peneliti menawarkan penjelasan teoritis dari data yang tersedia, memungkinkan identifikasi signifikansi aktual yang tersembunyi di dalam data.

Dalam penelitian ini menggunakan data kualitatif dengan analisis data bersifat kualitatif deskriptif. Data yang bersumber dari observasi, wawancara serta dokumentasi akan dianalisis secara kualitatif serta menggunakan skala penelitian yaitu menggunakan skala likert.

Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, keyakinan, dan persepsi seseorang tentang fenomena sosial (Sugiyono, 2017). Menurut Miles dan Huberman dalam Ikhwan (2022), analisis penelitian ini dilakukan sebagai berikut: analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, melalui:

1. Reduksi Data

Proses mengambil data yang penting atau data primer, meringkas, mengkategorikannya dengan menggunakan huruf besar, huruf kecil, dan angka, dan kemudian menghilangkan elemen yang tidak perlu dikenal sebagai reduksi data. Tujuan dari reduksi data adalah untuk memudahkan proses pengumpulan data dan, jika perlu, mencari data tambahan bagi peneliti.

2. Data Display (Penyajian Data)

Tujuan dari penyajian data adalah untuk membantu orang memahami apa yang terjadi dan mengorganisasikan kerja di masa depan berdasarkan pemahaman tersebut.

3. Penarikan Kesimpulan (Conclusion Drawing)

Penelitian yang dapat memberikan jawaban atas rumusan masalah berdasarkan hasil analisis data itulah yang mengarah pada kesimpulan. Dengan mengacu pada kajian penelitian, kesimpulan diberikan secara deskriptif pada subjek penelitian.

3.7. Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data

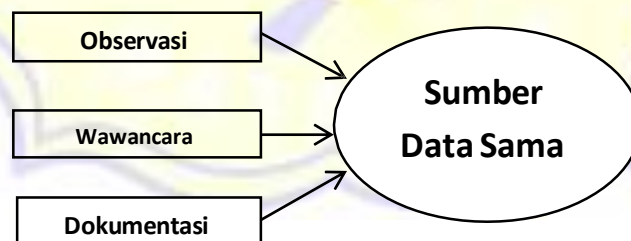
Menurut Sugiyono (2015:92), pendekatan pemeriksaan keabsahan data mengukur seberapa besar kepercayaan yang dapat diberikan pada data hasil penelitian yang telah dikumpulkan dan dapat diverifikasi kebenarannya. Menurut Sugiyono (2015), pengujian kebergantungan (*dependability*), keterpercayaan (*credibility*), keteralihan (*transferability*), dan obyektivitas (*confirmability*) merupakan langkah terakhir dalam menjamin keabsahan data dalam penelitian kualitatif

1. Uji Kredibilitas

Menurut Prastowo (2012: 266), uji kredibilitas digunakan dalam penelitian kualitatif untuk memastikan tingkat kepercayaan yang dapat diberikan pada data. Moleong (2016: 324) menguraikan hal ini dengan menjelaskan bahwa uji tersebut memiliki dua fungsi utama; pertama, uji tersebut bertujuan untuk melakukan pemeriksaan yang cukup teliti

sehingga kita dapat mencapai kepercayaan pada penemuan kita dan kedua, uji tersebut membantu mendemonstrasikan keandalan hasil-hasil kita dengan jalan membuktikan kenyataan ganda yang diteliti.

Peneliti menggunakan triangulasi dalam penelitian ini sebagai cara untuk menilai kredibilitas. Triangulasi, menurut Moleong (2016: 330), adalah pendekatan untuk memverifikasi keabsahan data yang melibatkan referensi silang dengan sumber-sumber selain kumpulan data asli atau menggunakan referensi-referensi alternatif ini untuk tujuan perbandingan. Sugiyono (2015: 372) lebih lanjut menguraikan bahwa triangulasi adalah teknik memvalidasi temuan penelitian melalui penggabungan berbagai strategi dan sumber data yang sudah ada sebelumnya yang ada di luar lingkup investigasi primer; hal ini memungkinkan peneliti untuk memeriksa kesesuaian dan perbedaan dalam informasi yang terkumpul, memastikan keakuratan dan ketepatan sebelum menarik kesimpulan apa pun dari hasil penelitian.



Gambar 3. Triangulasi Data (Sugiyono, 2015: 331)

Dalam penelitian ini, triangulasi sumber digunakan sebagai metode triangulasi. Sugiyono (2015: 373) menyatakan bahwa dalam penelitian kualitatif, triangulasi sumber melibatkan pengecekan silang

dan verifikasi kredibilitas data yang dikumpulkan melalui metode yang berbeda dari waktu ke waktu. Dengan memeriksa informasi dari pengamatan bersama wawancara dan dokumentasi, pendekatan ini dapat diterapkan untuk mengevaluasi data yang terkumpul secara efektif. Hal ini mencakup membandingkan informasi yang diberikan oleh responden selama wawancara dengan data dokumentasi, yang mencakup gambar dan materi lain seperti publikasi ilmiah, penelitian sebelumnya, dan ide-ide yang berkaitan dengan tujuan penelitian, untuk memastikan konsistensi.

