**IMPLEMENTASI LELANG TANAH BAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TEGAL**



**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat**

**Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 (S1) dalam Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**MAYA CHANDRA DEWI**

**NPM. 5121600101**

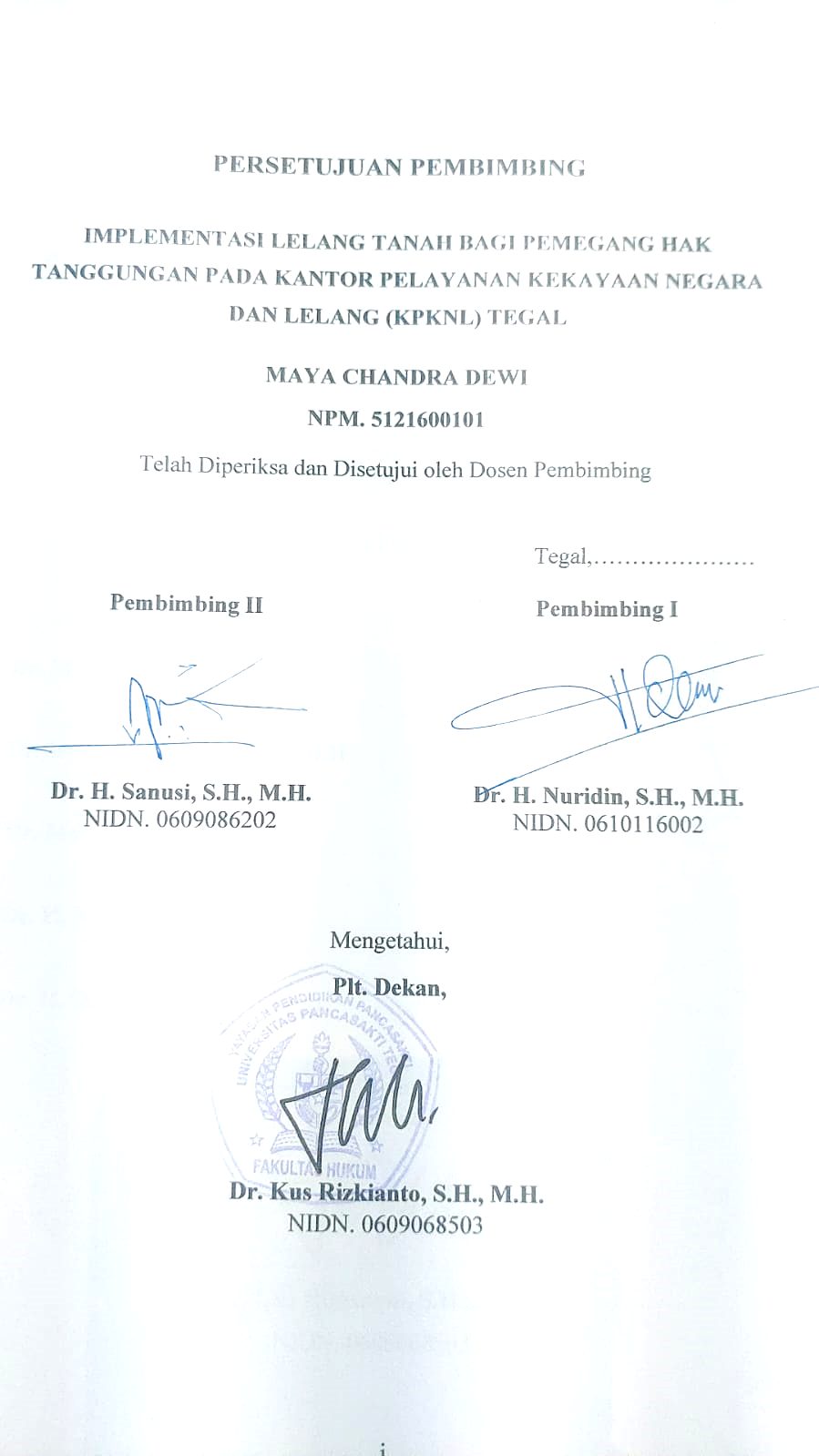
**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

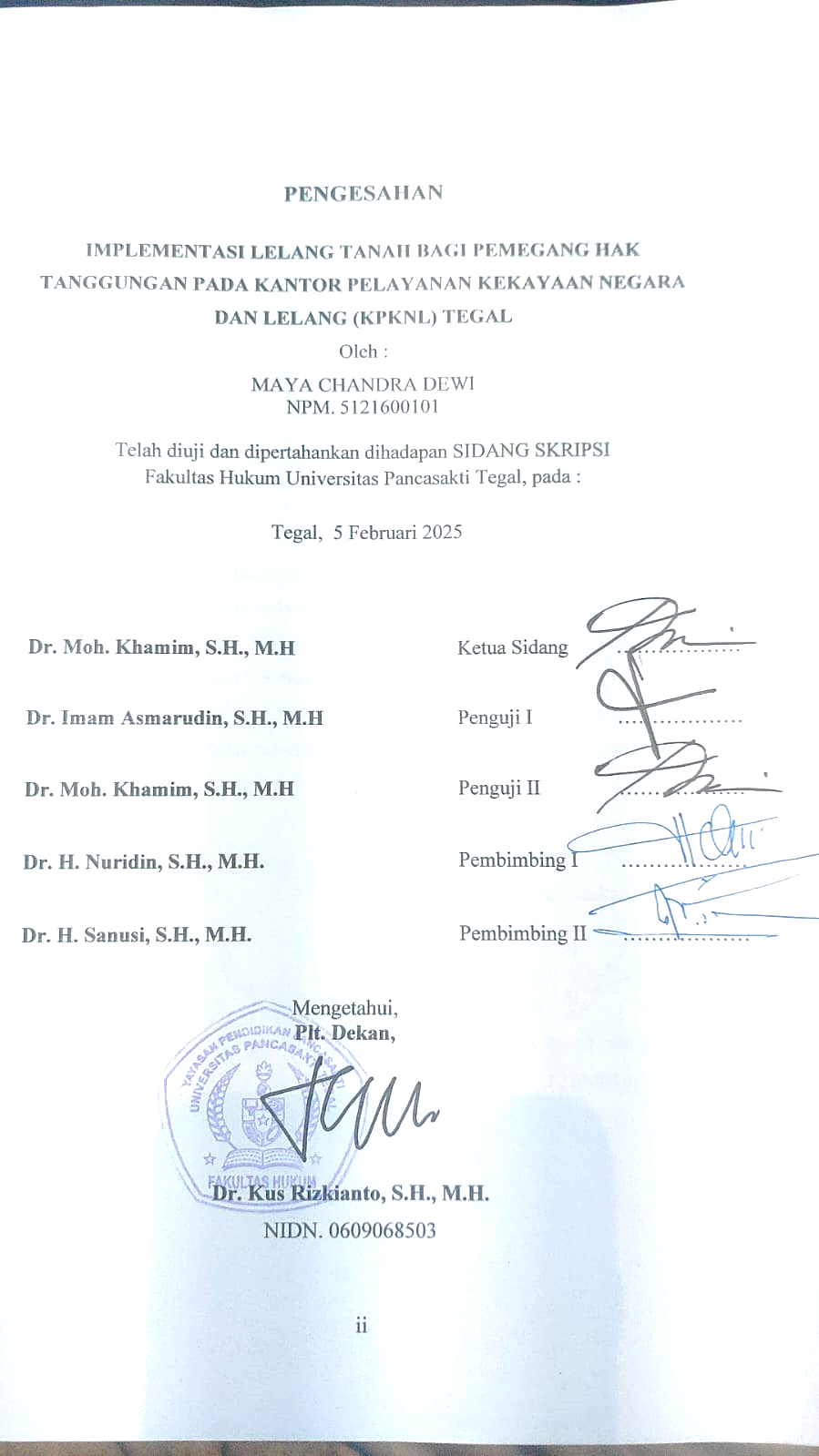
**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2025**

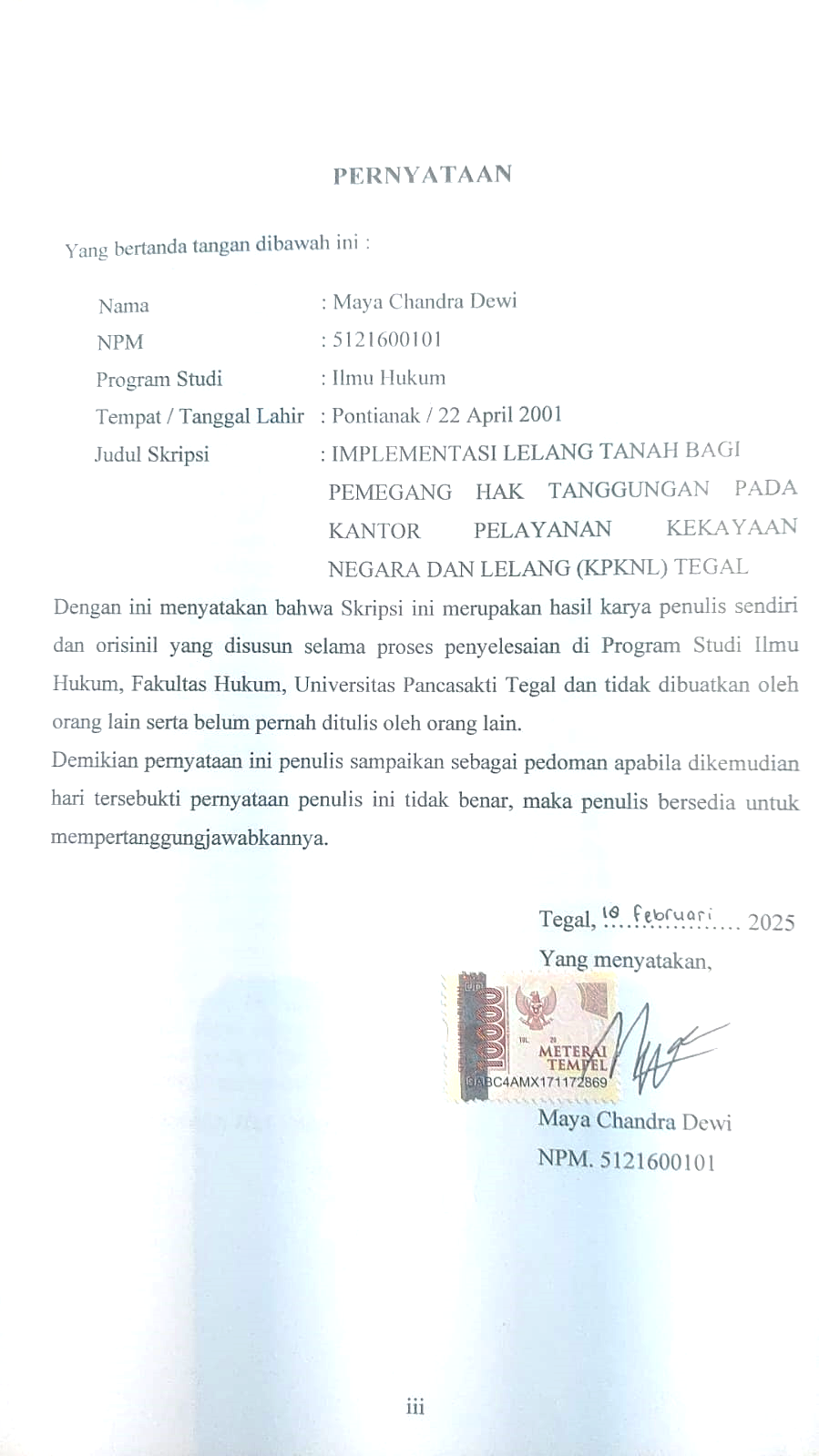
# PERSETUJUAN PEMBIMBING



# PENGESAHAN



# PERNYATAAN



# ABSTRAK

Lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup. Proses lelang yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam jaminan haktanggungan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Lelang Jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), merupakan sebuah lembaga dibawah kementrian keuangan yang kegiatan utamanya adalah lelang tanah dan bangunan serta mengelola barang milik negara.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi peralihan hak atas tanah dalam lelang hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang dan untuk mengkaji hambatan yang dihadapi dalam penerapan kepastian hukum peralihan hak atas tanah bagi pemegang lelang.

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Pendekatan penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian ini menunjukan implementasi peralihan hak atas tanah dalam lelang hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) harus melalui proses peralihan hak atas tanah dalam lelang hak tanggungan di KPKNL dilakukan secara bertahap dengan beberapa tahapan yang melibatkan berbagai pihak, baik kreditor, debitur, maupun lembaga yang berwenang. Hambatan yang dihadapi dalam penerapan kepastian hukum peralihan hak atas tanah bagi pemegang lelang dalam penerapan kepastian hukum peralihan hak atas tanah bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan telah diatur secara preventif yaitu suatu bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, sehingga bersifat penceegahan mengingat masih banyak hambatan yang terjadi meliputi masalah administratif, hukum, dan sosial yang dapat mengganggu kelancaran proses tersebut.

***Kata Kunci : Lelang, Hak Tanggungan, KPKNL***

# ***ABSTRACT***

*Auction means a public sale or sale of goods to the public at an increased bid price or with the entry of a price in a closed envelope or to persons who are invited or previously informed of the auction or are allowed to participate and be given the opportunity to bid on the price, agree to the price offered or enter the price in the closed cover. The auction process carried out by the parties involved in the guarantee of the right of dependency will have legal consequences, namely the transfer of the right to the auction object from the seller to the auction winner. The Auction of Guarantee of Dependent Rights can be carried out through the Office of State Wealth and Auction Services (KPKNL), which is an institution under the Ministry of Finance whose main activities are land and building auctions and managing state property.*

*This study aims to examine the implementation of the transfer of land rights in the auction of dependent rights at the Office of State Wealth and Auction Services and to examine the obstacles faced in the application of legal certainty for the transfer of land rights for auction holders.*

*The type of research used by the author is library research. The approach of this research is a normative juridical research method with the data sources used in this study being primary data and secondary data.*

*The results of this study show that the implementation of the transfer of land rights in the auction of dependent rights at the State Property and Auction Service Office (KPKNL) must go through the process of transferring land rights in the auction of dependent rights at KPKNL carried out in stages with several stages involving various parties, both creditors, debtors, and authorized institutions. The obstacles faced in the application of legal certainty for the transfer of land rights for auction holders in the application of legal certainty for the transfer of land rights for auction winners of the execution of dependent rights have been regulated preventively, namely a form of protection provided before the occurrence of disputes related to the auction object, so that it is a deterrent considering that there are still many obstacles that occur including administrative problems, legal, and social that can interfere with the smooth running of the process.*

***Keywords : Auction, Dependent Rights, KPKNL***

# PERSEMBAHAN

*Bismillahirrahmanirrahim…*

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, segala puji hanya milik Allah SWT, Rabb semesta alam. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, suri teladan umat manusia, yang telah membawa cahaya iman dan ilmu pengetahuan. Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua Orang Tua saya. Saya berterima kasih setinggi-tingginya kepada kedua orang tua tercinta atas doa, dukungan, dan cinta kasih yang selalu diberikan. Terima kasih atas pengorbanan, kerja keras, dan waktu yang telah diberikan. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan memudahkan jalan menuju kebahagiaan dunia dan akhirat.

*Wassalamu’alaikum warahmatullahi wabarakatuh…*

# MOTTO

*"Seungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri." - QS Ar Rad 11*

# KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T. yang telahmelimpahkan kesejahteraan, kesehatan, dan hidayah kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI LELANG TANAH BAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TEGAL”**. Tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I (S1) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

Penyusunan skripsi ini terwujud berkat bantuan berbagai pihak baik secara moril atau materiil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Taufiqulloh M.Hum., selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
2. Bapak Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
3. Ibu Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
4. Ibu Fajar Dian Aryani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
5. Bapak Dr. H. Moh. Khamim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
6. Kepada Bapak Dr. H. Nuridin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing IIyang telah berkenan memberikan bimbingan, arahan, serta sudah banyak meluangkan waktu dan pemikirannya sehingga karya tulis ini dapat terselesaikan*.*
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang selama ini memberikan bekal ilmu pada penulis sehingga dapat menyelesaikan Studi Strata I Program Studi Ilmu Hukum.
8. Segenap Pegawai Administrasi / Perpustakaan di lingkungan Universitas Pancasakti Tegal khususnya Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik
9. Kedua orang tua serta seluruh keluarga besar karena dengan semua hal yang mereka berikan saya telah sampai sejauh ini.
10. Semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Semoga segala bantuan dan bimbingan yang telah mereka berikan menjadi amal kebajikan dan mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata kritik, saran dan masukan dari semua pihak yang memanfaatkan tulisan ini sangat penulis harapkan demi sempurnanya tugas akhir skripsi ini.

Tegal, ……………….

Penulis,

Maya Chandra Dewi

NPM. 5121600101

# DAFTAR ISI

[PERSETUJUAN PEMBIMBING i](#_Toc188380043)

[PENGESAHAN ii](#_Toc188380044)

[PERNYATAAN iii](#_Toc188380045)

[ABSTRAK iv](#_Toc188380046)

[ABSTRACT v](#_Toc188380047)

[PERSEMBAHAN vi](#_Toc188380048)

[MOTTO vii](#_Toc188380049)

[KATA PENGANTAR viii](#_Toc188380050)

[DAFTAR ISI x](#_Toc188380051)

[BAB I 1](#_Toc188380052)

[PENDAHULUAN 1](#_Toc188380053)

[A. Latar Belakang Masalah 1](#_Toc188380054)

[B. Rumusan Masalah 7](#_Toc188380055)

[C. Tujuan Penelitian 7](#_Toc188380056)

[D. Urgensi Penelitian 8](#_Toc188380057)

[E. Tinjauan Pustaka 8](#_Toc188380058)

[F. Metode Penelitian 12](#_Toc188380059)

[1. Jenis Penelitian 12](#_Toc188380060)

[2. Pendekatan Penelitian 13](#_Toc188380061)

[3. Sumber Data 14](#_Toc188380062)

[4. Metode Pengumpulan Data 16](#_Toc188380063)

[5. Metode Analisis Data 17](#_Toc188380064)

[G. Sistematika Penulisan 18](#_Toc188380065)

[BAB II 20](#_Toc188380066)

[TINJAUAN KONSEPTUAL 20](#_Toc188380067)

[A. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah 20](#_Toc188380068)

[1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah 20](#_Toc188380069)

[2. Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah 23](#_Toc188380070)

[3. Ruang Lingkup Peralihan Hak Atas Tanah 26](#_Toc188380071)

[B. Tinjauan Umum Tentang Lelang 28](#_Toc188380072)

[1. Pengertian Lelang 28](#_Toc188380073)

[2. Ruang Lingkup Lelang 31](#_Toc188380074)

[C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan 37](#_Toc188380075)

[1. Pengertian Hak Tanggungan 37](#_Toc188380076)

[2. Ruang Lingkup Hak Tanggungan 40](#_Toc188380077)

[D. Tinjauan Umum Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) 44](#_Toc188380078)

[1. Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) 44](#_Toc188380079)

[2. Ruang Lingkup Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) 47](#_Toc188380080)

[BAB III 51](#_Toc188380081)

[HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 51](#_Toc188380082)

[A. Implementasi Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Lelang Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) 51](#_Toc188380083)

[1. Proses Implementasi Peralihan Hak atas Tanah dalam Lelang Hak Tanggungan 59](#_Toc188380084)

[2. Prosedur Hukum Pelaksanaan Lelang Tanah dalam Hak Tanggungan 65](#_Toc188380085)

[B. Hambatan Yang Dihadapi Dalam Penerapan Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Lelang 69](#_Toc188380086)

[1. Hambatan Administratif dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah 72](#_Toc188380087)

[2. Hambatan Yang Dilakukan Oleh Pemilik Sebelumnya (Debitor Yang Gagal Bayar) Mempersulit Pemenang Lelang Yang Sudah Sah. 78](#_Toc188380088)

[BAB IV 86](#_Toc188380089)

[PENUTUP 86](#_Toc188380090)

[A. Kesimpulan 86](#_Toc188380091)

[B. Saran 87](#_Toc188380092)

[DAFTAR PUSTAKA 88](#_Toc188380093)

[DAFTAR RIWAYAT HIDUP 98](#_Toc188380094)

# BAB I

# PENDAHULUAN

## Latar Belakang Masalah

Teknologi dan arus infomasi sekarang ini sedang bertumbuh dengan sangat pesat, hal tersebut dibuktikan dengan adanya pertumbuhan eknomi yang sangat pesat pada kalangan masyarakat Terlebih lagi kemajuan ekonomi juga dapat memberikan dampak pada sektor lain seperti halnya yang terdapat pada lelang, Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah auction. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping, openbare veiling*, atau *openbare verkopingen*, yang berarti "lelang". atau "penjualan di muka umum". Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian lelang dijelaskan sebagai berikut: Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Adapun melelang adalah menjual dengan cara lelang.[[1]](#footnote-1)

Lelang adalah sebagai suatu perjanjian jual beli, maka ketentuan jual beli sebagaimana diatur oleh BW juga berlaku dalam lelang. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara

penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul diantara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Lelang adalah perjanjian jual beli, hubungan hukum yang terdapat di lelang adalah hubungan hukum jual beli antara penjual lelang dengan pembeli lelang dengan perantaraan pejabat lelang.[[2]](#footnote-2)

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *civil law* maupun dalam *common law*. Di Indonesia, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu memberikan 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 terlebih dahulu. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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. Penjualan ini selalu dimulai dengan Pengumuman Lelang. Jenis barang yang bisa dijual dalam lelang sangat beragam, termasuk semua jenis benda atau hak yang dapat dijual melalui lelang.[[3]](#footnote-3)

Lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup.[[4]](#footnote-4) Dapat dikatakan bahwa lelang adalah Suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang. Dari uraian pengertian lelang tersebut di atas, dapat diketahui bahwa lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:[[5]](#footnote-5)

1. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan
2. Dilakukan dengan Cara mengumumkannya terlebih dahulu
3. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang kompetitif
4. Peserta mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli
5. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan atau di hadapan Pejabat Lelang
6. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

Lelang Jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), merupakan sebuah lembaga dibawah kementrian keuangan yang kegiatan utamanya adalah lelang tanah dan bangunan serta mengelola barang milik negara. “Barang Milik Negara, yang selanjutnya disingkat BMN, adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah”.[[6]](#footnote-6)

Proses lelang dikendalikan langsung oleh pimpinan pejabat yang ditunjuk oleh pihak yang berwenang pemerintahan independen. cukup adil karena terbuka, transparan dan obyektif. Ada beberapa pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang tersebut didalamnya yaitu pembeli, penjual, juru lelang (Mantan Juru lelang) dan pengawas juru lelang (Mantan Inspektur). Meskipun penjualan lelang tidak diatur secara tegas dalam KUHPerdata, Penjualan lelang tunduk pada ketentuan Pasal KUHPerdata tentang jual beli, diatur dalam KUHPerdata buku III tentang perikatan. Pasal 1319 KUHPerdata disebutkan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum.[[7]](#footnote-7) Lelang menjadi tanggung jawab pejabat lelang (Vendu Meester) sebagaimana dimaksud dalam Vendu Reglement yaitu orang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undanganyang berlaku. Ada 3 syarat untuk dilakukan penjualan umum, yaitu:

1. Penjualan harus selengkap mungkin.
2. Ada kehendak untuk mengikat diri.
3. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian dapat ditunjuk sebelumnya.[[8]](#footnote-8)

Proses lelang yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam jaminan haktanggungan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Menurut Boedi Harsono, “peralihan hakatas tanah dibedakan menjadi 2 yaitu peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat serta peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak. Salah satu bentuk pemindahan haknya bisa melalui jual beli, karena perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang sengaja dialihkan kepada pihak lain”.[[9]](#footnote-9)

Hak tanggungan merupakan aspek pengikat dari objek jaminan kredit sehingga dalam hal ini pihak perbankan mengungkapkan pinjamannya kepada masyarakat sesuai dengan prinsip itikad baik. Oleh karena itu, apabila debitur umum gagal membayar utangnya atau melakukan (wanprestasi) ingkar janji, maka bank wajib untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan yang telah diikat hak tanggungan sebagai pelunasan atas kredit yang telah diberikan.[[10]](#footnote-10) Penyelesaian eksekusi hak tanggungan oleh pihak bank huruf (a) yaitu mengacu pada Pasal 6 Undang-undang yang menyatakan “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggung atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.[[11]](#footnote-11) Eksekusinya sesuai pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang (*ex lege*) kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Disisi lain dalam praktiknya terdapat dinamika yang mungkin terjadi dalam upaya pemegang lelang untuk melelang tanah berdasarkan peralihan hak atas tanah, salah satunya adalah upaya gugatan atau bantahan ke pengadilan dari para pihak yang bersangkutan dengan objek lelang tersebut KPKNL sebagai perantara pelaksanaan lelang dan pemenang lelang. Oleh karena itu, masih ada masyarakat yang kurang berminat mengikuti lelang karena dalam prosesnya belum cukup adanya kepastian hukum yang jelas serta rentan terhadap upaya hukum seperti gugatan. Berdasarkan latar belakang tersebut maka peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitian tentang “IMPLEMENTASI LELANG TANAH BAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)”

## Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi peralihan hak atas tanah dalam lelang hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tegal?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi dalam penerapan kepastian hukum peralihan hak atas tanah bagi pemegang lelang?

## Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji implementasi peralihan hak atas tanah dalam lelang hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tegal.
2. Untuk mengkaji hambatan yang dihadapi dalam penerapan kepastian hukum peralihan hak atas tanah bagi pemegang lelang.

## Urgensi Penelitian

Penelitian mengenai Implementasi Lelang Tanah Bagi Pemegang Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) terdapat beberapa faktor yang menjadikan penelitian ini penting yaitu sebagai berikut:

1. Optimalisasi Pemanfaatan Hak Tanggungan dalam Penjaminan Kredit. Lelang tanah sebagai upaya pelunasan utang bagi pemegang hak tanggungan di KPKNL menjadi hal penting untuk memastikan agar kreditur dapat memperoleh kembali haknya secara adil dan efektif. Penelitian ini terdapat urgensi untuk mengevaluasi apakah implementasi lelang tanah telah memenuhi kebutuhan pemegang hak tanggungan, terutama dalam aspek kecepatan dan transparansi proses lelang.
2. Meningkatkan Akuntabilitas dan Transparansi dalam Proses Lelang

Dalam sistem lelang yang melibatkan KPKNL, akuntabilitas dan transparansi adalah kunci untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dan memastikan kepercayaan publik. Penelitian ini terdapat urgensi untuk mengidentifikasi kendala dalam proses lelang serta untuk menyarankan kebijakan atau regulasi yang dapat memperbaiki pelaksanaan lelang sehingga lebih efisien dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

1. Penyelarasan Regulasi dan Praktik di KPKNL dalam Pelaksanaan Lelang Tanah. Implementasi lelang tanah pada KPKNL perlu dievaluasi untuk melihat kesesuaiannya dengan regulasi yang ada, khususnya terkait hak tanggungan. Penelitian memiliki urgensi untuk menemukan apakah ada ketidaksesuaian antara praktik di lapangan dan regulasi, serta memberikan rekomendasi agar proses lelang di KPKNL dapat berjalan sesuai dengan hukum dan memberikan perlindungan bagi pemegang hak tanggungan.

## Tinjauan Pustaka

Pengambilan penelitian dengan judul “Implementasi Lelang Tanah Bagi Pemegang Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tegal” merupakan suatu hasil analisis dari peneliti dengan meninjau penelitian-penelitian terdahulu yang menjadi referensi untuk mengkaji kembali dengan pengambilan persamaan dari tema dan objek penelitian dengan adanya perbedaan pada penelitian ini seperti pada penelitiaan berikut:

1. Refo Anam Bagus Pamungkas, Diyan Isnaeni, Isdiyana Kusuma Ayu, dengan penelitiannya pada Jurnal Dinamika Universitas Islam Malang, Volume 27, Nomor 12, 2021 dengan judul Penelitian “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997”.[[12]](#footnote-12) Penelitian Refo Anam Bagus Pamungkas, Diyan Isnaeni, Isdiyana Kusuma Ayu menjelaskan bahwa Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terdapat pada risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempuyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang sebagai bukti yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang haknya, dan dapat digunakan untuk balik nama kepada pemegang haknya dan nantinya akan digunakan sebagai permohonan sertifikat. Akibat hukum peralihan hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah melalui lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni beralihnya hak atas tanah kepada pemenang lelang/pemegang hak atas tanah sesuai dengan risalah lelang dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan penelitian Refo Anam Bagus Pamungkas, Diyan Isnaeni, dan Isdiyana Kusuma Ayu terdapat suatu perbedaan pembahasan dengan peneliti yaitu mengenai Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui lelang yang disoroti berbeda dengan yang akan diteliti oleh peniliti yaitu mengenai kepastian hukum peralihan hak atas tanah bagi pemegang lelang hak tanggungan.

1. Fitri Ratnasari dengan penelitiannya pada Skripsi Hukum, Program Studi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Borneo Tarakan, 2022 dengan judul penelitian “Kepastian Hukum Hak Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang”.[[13]](#footnote-13) Penelitan Fitri Ratnasari menunjukkan pertama, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sesuai dengan pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Maksud dari eksekusi berdasarkan titel eksekutorial terdapat pada pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kedua, Prosedur lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tidak sesuai dengan peraturan menteri keuangan No.213/PMK.06/2020 terkait pembatalan lelang serta penyerahan dokumen kepemilikan barang.

Berdasarkan penelitian tersebut terdapat suatu perbedaan pembahasan yang akan diteliti yaitu terdapat pada objek yang lelangnya serta mengenai kepastian hukumnya lebih condong dalam membahas mengenai kepastian hukum terhadap pemegang lelang.

1. Renaldi Faturachman dengan penelitiannya pada Skripsi Hukum, Program Studi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, 2023 dengan judul penelitian “Kepastian Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Berdasarkan Pasal 6 Jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Bandung”.[[14]](#footnote-14) Penelitan Renaldi Faturachman menjelaskan mengenai Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang memiliki makna bahwa adanya kepastian hukum atas hak pemenang lelang dari objek eksekusi hak tanggungan yang dibelinya baik secara yuridis maupun secara materiil. Pembeli dan penjual tidak dapat dipisahkan dalam kegiatan lelang, bila dilihat pada sudut pandang hukum perdata bahwa adanya suatu hubungan pembeli dan penjual yang merupakan salah satu dari perikatan kepada hukum

Berdasarkan penelitian tersebut terdapat suatu perbedaan pembahasan yaitu mengenai pembahasan kepastian hukum yang akan dibahas oleh peniliti yaitu mengenai pemegang hak atas lelang tersebut.

## Metode Penelitian

### Jenis Penelitian

Jenis dan pendekatan penelitian dalam penyusunan skripsi ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Merupakan penelitian melalui perpustakaan yang dilakukan dengan cara membaca, menala’ah dan meneliti berbagai literatur-literatur berbentuk buku-buku serta tulisan-tulisan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Metode ini dimulai dengan mengumpulkan data primer untuk digunakan sebagai landasan dari penelitian ini yang kemudian didukung dengan menggunakan data-data lain yang bersumber dari data sekunder, yang berkaitan dengan tema dari penelitian ini. Dilihat dari bidang kajiannya, jenis penelitian ini adalah penelitian hukum[[15]](#footnote-15). Jenis penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara melakukan tela’ah melalui Penelususran pustaka dapat memanfaatkan sumber berupa jurnal, buku, kamus, dokumen, majalah dan sumber lain tanpa melakukan riset lapangan mengenai dan berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi keresahan banyak orang.

### Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini mengunakan metode Penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Para penulis sepakat bahwa penelitian hukum normatif yaitu meneliti dan menelaah bahan pustaka, atau data sekunder. Penelitian hukum normatif juga disebut dengan penelitian hukum kepustakaan, penelitian hukum teoretis/dogmatis.[[16]](#footnote-16) Penelitian yuridis normatif memiliki tujuan untuk mendeskripsikan berlakunya sebuah hukum positif serta suatu norma hukum dengan memberikan analisis hukum. Penggunaan metode yuridis normaif dalam penelitian hukum memiliki tujuan agar penelitian yang dilakukan dapat memecahkan permasalahan atau sebuah kasus yang ada, bahkan dapat pula membuat sebuah keputusan dengan landasan pada aturan hukum yang berlaku.[[17]](#footnote-17)Pendekatan penelitian dilakukan dengan cara menganalisis setiap peristiwa yang terjadi pada pemegang lelang hak tanggungan yang beraikbat pada kepastian hukum yang terjadi pada kantor KPKNL.

### Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data dapat diperoleh. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, data diartikan sebagai kenyataan yang ada yang berfungsi sebagai bahan sumber untuk menyusun suatu pendapat, keterangan yang benar, dan keterangan atau bahan yang dipakai untuk penalaran dan penyelidikan.[[18]](#footnote-18) Berikut beberapa jenis sumber data penelitian yang umum dijadikan sebagai acuan dalam melakukan kegiatan penelitian:

1. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang mengikat secara hukum dan membahas pokok-pokok studi ini, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) & RBG (*Rechtreglement Voor de Buitengewesten*), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Bahan Hukum Sekunder (bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan, dan hanya berfungsi sebagai penjelas dari bahan hukum primer), yang terdiri dari: Rancangan perundangan, Hasil karya ilmiah para sarjana, Hasil penelitian.[[19]](#footnote-19), yang hasil Penelitiannya diperoleh dari literatur-literatur lain berupa buku-buku, peraturan-peraturan, hasil penelitian serta jurnal-jurnal yang berkaitan dengan hukum lelang dan peralihan hak dan mekanisme lelang pada kantor KPKNL guna memperkaya dan melengkapi sumber data primer.
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.[[20]](#footnote-20) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, kamus Inggris-Indonesia, dan kamus hukum.[[21]](#footnote-21) Bahan hukum tersier dalam penelitian ini digunakan sebagai referensi untuk dapat merumuskan dan menganalisa mengenai penelitian yang akan diteliti.

### Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah teknik atau cara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian.[[22]](#footnote-22) Untuk memperoleh data yang lengkap serta komprehensif dalam penelitian ini, maka data yang diperoleh dari data sekunder teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah dengan studi kepustakaan atau melakukan studi dokumen yang merupakan sumber bahan hukum primer dan sekunder serta bahan sumber hukum tersier yang ditemukan pada pengamatan secara langsung, laboratorium hukum, jurnal hukum dan internet. Selanjutnya dilakukan Analisa dan juga investigasi terhadap dokumen-dokumen atau bahan-bahan hukum yang kemudian dianalisa dan dilakukan pembahasan sehingga data tersebut menjadi sistematis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

### Metode Analisis Data

Penelitian deskriptif kualitatif adalah salah satu dari jenis penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian kualitatif. Penelitian deskriptif merupakan strategi penelitian dimana di dalamnya peneliti menyelidiki kejadian, fenomena kehidupan individu-individu dan meminta seorang atau sekelompok individu untuk menceritakan kehidupan mereka. Informasi ini kemudian diceritakan kembali oleh peneliti dalam kronologi deskriptif.[[23]](#footnote-23) Metode penelitian deskriptif kualitatif adalah sebuah metode yang digunakan peneliti untuk menemukan pengetahuan atau teori terhadap penelitian pada satu waktu tertentu.[[24]](#footnote-24) Analisis penelitian ini bersifat deskripsi kualitatif, menggunakan data yang telah disusun menjadi kalimat dan dilakukan secara sistematis. berdasarkan konsep hukum, prinsip hukum, norma hukum, dan ketentuan hukum positif. Data yang telah diperoleh dalam penelitian ini diolah dengan cara mengurutkan data pada suatu pola dan kategori yang diperoleh melalui pendekatan kepustakaan atau melakukan studi dokumen Data yang diperoleh dari penelitian ini akan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu hanya akan menggambarkan saja dari hasil penelitian yang berhubungan dengan pokok permasalahan. Sedangkan data yang sudah dianalisis akan disajikan secara kualitatif.

## Sistematika Penulisan

**Bab I Pendahuluan**, Bab ini merupakan awal penulisan dari penelitian yang memberikan gambaran awal tentang yang meliputi : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, Rencana Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian yang merupakan gambaran awal dari penelitian pada bab ini.

**Bab II Tinjauan Konseptual**, Bab ini akan memuat kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang diinginkan dan diteliti ini meliputi Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, Tinjauan Umum tentang Hukum Peralihan, Tinjauan Umum tentang Hukum lelang dan Pelelangan.

**Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**, Bab ini penulis akan menguraikan pembahasan berdasarkan rumusan masalah yang ada yaitu tentang (1) Bagaimana Implementasi peralihan hak atas tanah dalam lelang hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tegal. (2) Bagaimana hambatan yang dihadapi dalam penerapan kepastian hukum peralihan hak atas tanah bagi pemegang lelang.

**Bab IV Penutup**, Bab ini penulis akan memberikan kesimpulan berdasarkan analisis data yang telah dilakukan sebagai jawaban atas permasalahan yang dirumuskan dan diuraikan secara deskriptif menjawab inti pada permasalahan pada penelitian ini, serta Bab ini memuat simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dan asumsi-asumsi yang telah dikemukakan sebelumnya, dan saran.

# BAB II

# TINJAUAN KONSEPTUAL

## Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

### Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan adalah suatu perpindahan dari tempat yang satu ketempat yang lain yang dilakukan secara sengaja karena suatu kepentingan. Sedangkan hak adalah suatu yang dijamin oleh hukum yang dimiliki setiap subjek hukum di Indonesia serta merupakan unsur Normatif yang berfungsi sebagai pedoman berperilaku dan melindungi kebebasan kekebalan serta menjamin adanya peluang bagi manusia dalam menjaga harkat dan martabatnya. Hak atas tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada suatu subjek hukum terhadap tanah yang dimilikinya dimana salah satu hak atas tanah tersebut adalah Hak Milik.[[25]](#footnote-25) Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan sedangkan hak berarti benar. Jadi peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara

menukar/ memindahkan tanah.[[26]](#footnote-26) Hak atas Tanah merupakan seseorang yang memiliki hak untuk berkuasa sebidang tanah yang bisa diibahkan kepada individu/perseorangan, perkumpulan orang, atau badan hokum. Jenis hak atas tanah ada beragam, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dll. Tanah berkedudukan guna memberi pengayoman supaya tanah bisa di tata dengan rapi dan bisa membuat kehidupan rakyat lebih wajar.[[27]](#footnote-27)

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua proses, yakni melalui proses beralih dan dialihkan. Beralih merupakan bentuk perpindahan hak atas tanah tanpa suatu proses terjadinya peristiwa hukum tertentu, sehingga hak terhadap suatu tanah demi hukum berpindah secara otomatis. Dialihkan atau pemindahan hak, ialah bentuk pindahan hak terhadap tanah yang diselenggarakan dengan sengaja oleh pemangku haknya kepada pihak lain.[[28]](#footnote-28) Hak atas tanah tentunya adalah hak yang semua orang ingin memiliki, karena semua ingin memilikinya maka tidak jarang permasalahan tentang hak atas tanah sering muncul. Hal ini disebabkan keberadaan tanah sangat penting di kehidupan manusia sekarang ini. Dengan memiliki hak atas tanah seseorang bisa disebut memiliki suatu aset berharga. Bisa disebut aset karena tanah memiliki nilai yang sangat tinggi apabila dilihat dari sudut pandang apapun, baik itu sudut pandang sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, dan ekonomi.[[29]](#footnote-29)

KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) menyatakan peralihan hak atas tanah termasuk dalam kategori peralihan hak atas benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak merujuk kepada aset yang memiliki sifat tetap atau tidak dapat dipindahkan. Tanah adalah contoh utama dari benda tidak bergerak karena secara alamiah terletak di suatu lokasi tertentu dan sulit untuk dipindahkan. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, proses ini dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti melalui perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat. Sebagai contoh, seseorang dapat menjual atau mewariskan hak atas tanah kepada orang lain, atau dua orang bisa saling bertukar hak atas tanah mereka, namun, peralihan hak atas tanah tidak hanya terbatas pada perjanjian. Proses ini juga dapat terjadi melalui hukum, misalnya melalui penetapan pengadilan atau akibat peristiwa tertentu seperti pelepasan hak oleh pemiliknya.[[30]](#footnote-30)

### Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum berupa pemindahan hak.[[31]](#footnote-31) Pemindahan hak milik dapat dilakukan dengan pemindahan hak seperti jual beli, tukar-menukar, penghibahan, pelelangan, pewarisan, pemindahan hak dengan cara penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Di bawah ini adalah penjelasan tentang peralihan hak atas tanah:

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah pengalihan kepemilikan harta benda almarhum kepada orang lain yang telah ditunjuk oleh almarhum dan/atau ahli waris yang ditunjuk oleh pengadilan.

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Menurut Pasal 1666 KUHPer, suatu hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si pemberi mentransfer sesuatu secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk kepentingan si penerima selama hidupnya. Pada prinsipnya, setiap orang dan/atau badan hukum dapat menerima beasiswa, kecuali penerima beasiswa dianggap tidak cakap secara hukum.

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan penawaran lisan dan/atau tertulis dengan tujuan untuk menarik calon pembeli atau calon pembeli.

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, Akta Jual Beli (AJB) adalah alat bukti yang sah (selain Berita Acara Lelang dimana peralihan hak dilakukan dengan lelang) bahwa hak tersebut tanah dan bangunan tersebut diperoleh pada saat dialihkan kepada pihak lain. AJB dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat di daerah tertentu yang jarang ada PPAT. Secara hukum, hak atas tanah dan bangunan tidak dapat dialihkan secara pribadi.[[32]](#footnote-32)

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pewarisan, hibah, lelang, dan jual beli. Pewarisan mengalihkan hak kepada ahli waris, hibah memberikan tanah secara cuma-cuma, lelang dilakukan dengan penawaran terbuka, dan jual beli dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang sah di hadapan PPAT atau camat.

Aturan hukum yang jelas dan sesuai membuat adanya peralihan hak yang terjadi dalam hak milik akan menjamin keabsahannya. Karena digunakannya opsi lelang maka kepemilikkan hak tersebut akan menjadi pindah menjadi pemilik baru atau orang yang memenangkan lelang hal ini termasuk perbuatan hukum dengan ini adanya dua syarat dalam proses peralihan hak:

1. Adanya syarat berupa materiil dimana harusnya berwenang pemegang hak tersebut atas tanah yang dimilikinya dan syarat subjek harus dipenuhi dengan tanah sebagai objek. Orang, bank, pemerintah serta badan sosial dan keagamaan dapat membeli adanya tanah yang dilelang apabila statusnya hak milik dalam objek warisan. Akan dipilihnya orang yang dapat membeli lelangan tanah yaitu orang perseorangan yang memang merupakan WNI, maka dapat membeli lelang berupa objek lelang Hak Guna Bangunan dan Guna Usaha. Selain itu dapat juga dibeli oleh badan hukum yang memang menggunakan dasar hukum Indonesia pendiriannya dan memiliki wilayah kedudukan pada Indonesia. Jika objek tersebut berupa hak pakai, maka yang dapat membeli lelang tersebut yaitu orang WNA, yang dimana kedudukannya memang di Indonesia, badan hukum dan badan hukum asing dalam hal ini kedudukan wilayah Indonesia dan adanya perwakilan dalam Indonesia.
2. Adanya syarat berupa formal adalah dengan hak yang dipindahkan tersebut dilakukannya pendaftaran, maka hak milik dan juga hak yang atas tanah tersebut harus dapat dilakukannya pembuktian dengan dibuatnya risalah lelang atau Berita Acara bahwa memang sudah dilakuakn pelelangan dan dibuat oleh pejabat yang memang memiliki kewenangan.[[33]](#footnote-33)

### Ruang Lingkup Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam proses peralihan dan dari hak milik atas tanah, terlebih dahulu harus dilihat subjek hukum obyek dari undang-undang. Dalam proses peralihan hak milik atas tanah dari penguasa atau pemilik asal kepada pihak lain yang bertindak sebagai pembeli atau penyewa tanah, misalnya antara lain perbuatan penghibahan, jual beli, pelelangan, sewa-menyewa, dan penukaran yang mengikat hukum yang mengatur suatu perjanjian. Oleh karena itu, proses peralihan dari hak milik atas tanah harus dikaitkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat-syarat dari perjanjian yang sah terlebih dahulu. [[34]](#footnote-34) Pengaturan peralihan hak atas tanah secara tertulis secara keseluruhan tunduk terhadap *Overschrijvings Ordonantie* 1834. Pendaftaran peralihan hak ini tidak membedakan subyek hukum atau golongan hukum yang melakukannya dan tidak membedakan jenis-jenis haknya, baik hak-hak atas tanah adat maupun hak-hak atas tanah barat. Untuk peralihan hak atas tanah, perpindahan/balik namanya harus melali *overschrijving ambtenaar*. Jadi setelah dilakukan jual beli di hadapan notaris atau badan lain yang sama (lurah/kepala desa untuk orang Indonesia yang tidak tunduk kepada hukum barat) beralihnya hak harus lewat *overschrijving ambtenaar*.[[35]](#footnote-35) Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh Kantor Pertanahan sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.[[36]](#footnote-36)

Hak atas tanah merupakan hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak yang mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diatas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UU dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.[[37]](#footnote-37) Sengketa peralihan hak atas tanah dapat terjadi akibat persoalan administrasi pertanahan yang tunduk pada hukum-hukum administrasi atau ganti rugi (keperdataan) dan aspek pidana. Pada persoalan administrasi dapat diselesaikan melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional, persoalan perdata dan pidana dapat di selesaikan melalui jalur Pengadilan.[[38]](#footnote-38)

## Tinjauan Umum Tentang Lelang

### Pengertian Lelang

Lelang adalah suatu proses penjualan atau pembelian barang atau jasa yang dilakukan dengan cara memasang harga tertinggi atau menawarkan harga terendah. Lelang biasanya dilakukan secara terbuka, di mana semua orang dapat berpartisipasi dengan menawarkan harga untuk membeli barang atau jasa yang dilelang.[[39]](#footnote-39) Lelang merupakan metode jual beli namun jual beli dalam lelang berbeda dengan jual beli pada umumnya, sehingga cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang bersifat *Lex Specialis*. Specialaisasi lelang terletak pada sifat lelang yang transparansi dengan membentuk harga yang bersaing, dan terdapat ketentuan yang mewajibkan lelang dilakukan oleh juru lelang.[[40]](#footnote-40) Ada 3 macam lelang, diantaranya adalah lelang eksekusi, lelang noneksekusi sukarela, kemudian yang terakhir adalah lelang noneksekusi wajib. Pengertian atau definisi dari pada lelang eksekusi ialah lelang yang bertujuan melaksanakan penetapan maupun putusan pengadilan, berbagai dokumen lain yang disamakan dengan itu, dan melaksanakan ketentuan demi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang noneksekusi sukarela ialah lelang yang memiliki tujuan untuk melaksanakan penjualan barang yang dipunyai oleh swasta perorangan maupun badan usaha yang pelaksanaannya dilaksanakan secara sukarela. Sedangkan pengertian dan definisi dari pada lelang non eksekusi wajib ialah lelang yang bertujuan untuk melakukan penjualan terhadap barang yang tealah ada oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dengan cara lelang.[[41]](#footnote-41) Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh peserta lelang, pemohon lelang, pemandu lelang dan pejabat lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah. Dengan demikian pengertian lelang diatas, maka terdapat unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang yakni:

1. Penjualan lelang barang dan/atau jasa tidak termasuk dalam pengertian ini.
2. Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa.
3. Pembeli belum diketahui sebelumnya.
4. Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli.
5. Dilakukan dengan penawaran yang khusus.
6. Dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu.[[42]](#footnote-42)

Dengan melakukan penjualan dengan lelang ada beberapa manfaat yang diperoleh masyarakat. Manfaat-manfaat yang dapat diperoleh dari lelang yaitu cepat dan efisien, aman, adil, mewujudkan harga yang wajar karena menggunakan sistem penawaran serta memberikan kepastian hukum karena dilaksanakan oleh pejabat lelang serta dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dipergunakan untuk proses balik nama kepada pemenang lelang.[[43]](#footnote-43) Setelah objek lelang tersebut telah terjual maka pemenang/ pembeli lelang melakukan kewajiban-kewajiba nnya sebagai pemenang lelang. Pemenang/pembeli lelang juga berhak mengambil alih aset atau objek lelang yang telah ia beli yang dapat dibuktikan dengan akta Risalah Lelang. Dengan demikian, pemenang lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik dan sudah berhak untuk menguasai dan menikmati barangnya, serta sejak itu pembeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibelinya atau untuk dibalik nama. Pemenang lelang yang suda hmemperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak.[[44]](#footnote-44)

### Ruang Lingkup Lelang

Eksistensi Unit Lelang Negara dimulai sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stb. 1908 – 189 dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stb. 1908 – 190. Sejak semula Unit Lelang berdiri sendiri sebagai Inspeksi urusan Lelang di Lingkungan Departemen Keuangan. Peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara Nasional tentunya dengan beberapa penyesuaian terhadap peraturan tersebut serta pengaturan bea lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1949 Nomor 390 dan sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang dan juga menjadi dasar lahirnya berbagai Peraturan dan ketentuan teknis mengenai lelang yang dibuat oleh Pemerintah berupa keputusan ataupun Peraturan Mentri Keuangan serta Surat Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.[[45]](#footnote-45) Sebagaimana kita ketahui bahwa lelang termasuk dalam perjanjian bernama (*nominaat*) atau perjanjian khusus (*benoemd*), karena mempunyai nama sendiri “lelang”. Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan.[[46]](#footnote-46)

Peraturan Menteri keuangan 122/2023 menjelaskan bahwa lelang wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan Barang yang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau ketentuan peraturan perundang-undangan diharuskan dijual dengan cara lelang, sedangkan lelang sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Pejabat lelang Kelas II diberi batasan kewenangan pelaksanaan yaitu sepanjang itu merupakan lelang sukarela. Berbeda dengan Pejabat lelang Kelas I diberi kewenangan pelaksanaan yang bisa untuk kedua-duanya baik itu lelang Wajib maupun lelang sukarela.[[47]](#footnote-47)

Lelang yang akan dilakukan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, dan proses pelelangan tersebut hendaknya dilakukan pendaftaran lelang terlebih dahulu di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar ketika tanah tersebut dimenangkan oleh peserta lelang maka pemenang akan mendapatkan risalah lelang, yang dimana risalah lelang tersebut merupakan dokumen penting untuk melengkapi persyaratan permohonan peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Nasional guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki dari proses pelelangan tersebut.[[48]](#footnote-48) Pada prinsipnya pelaksanaan lelang dapat ditunda atau dibatalkan. Penundaan dan pembatalan harus dengan keputusan/penetapan pengadilan/atas permintaan penjualan. Penundaan dan atau pembatalan yang ditunda oleh penjual harus diajukan secara tertulis kepda KPKNL dan jangka waktu selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal lelang, tetapi tidak diperkenankan untuk penundaan/pembatalan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[[49]](#footnote-49) Pelaksanaan lelang terdapat beberapa asas-asas yang tercantum didalamnya pada proses pelaksanaanya, antara lain:

1. Asas Keterbukaan menghendaki seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang.
2. Asas Keadilan memiliki arti bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan.
3. Asas Kepastian hukum Asas ini menghendaki dalam pelaksanaan lelang menjamin terciptanya perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.
4. Asas Efisiensi asas ini menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat serta biaya yang relative lebih murah.
5. Asas Akuntabilitas menghendaki supaya dalam pelaksanaan lelang dipertanggungjawabkan oleh pejabat lelang, penjual serta pembeli.[[50]](#footnote-50)

Pelaksanaan lelang didasarkan pada asas keterbukaan, keadilan, kepastian hukum, efisiensi, dan akuntabilitas. Asas-asas ini menjamin proses lelang berjalan transparan, adil, cepat, terjangkau, dan dapat dipertanggungjawabkan oleh semua pihak terkait.

Penjualan secara lelang memiliki kelebihan dan keunggulan karena lelang dilakukan bersifat *Built in Control*, Objektif, Kompetitif dan Otentik:

1. *Build in Control*, kelebihan ini dikarenakan lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan karena lelang harus diumumkan, dilaksanakan didepan umum. Pelaksanaan lelang dilakukan dibawah pengawas umum bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan verzet.
2. Objektif, keunggulan ini dikarenakan lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang yang artinya mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.
3. Kompetitif, kelebihan lelang menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.
4. Otentik, keunggulan dalam pelaksanaan lelang yang menghasilkan risalah lelang. pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang yang telah ditentukan, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang dapat digunakan untuk melakukan balik nama atas sertifikat objek tersebut.[[51]](#footnote-51)

Penjualan melalui lelang memiliki keunggulan utama yaitu transparansi, objektivitas, kompetisi, dan keotentikan. Lelang dilakukan secara terbuka di bawah pengawasan umum, memungkinkan keberatan diajukan sebelum pelaksanaan (*built-in control*). Prosesnya bersifat objektif tanpa memberikan prioritas kepada pihak tertentu, memastikan hak dan kewajiban yang setara. Mekanisme kompetitif menciptakan persaingan bebas antarpenawar, sehingga menghasilkan harga yang wajar sesuai keinginan penjual. Selain itu, lelang menghasilkan risalah resmi yang menjadi bukti sah pelaksanaan untuk keperluan hukum seperti balik nama sertifikat.

## Tinjauan Umum Hak Tanggungan

### Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan kebendaan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu. Salah satu kelebihan dari hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya dengan putusanpengadilan.Selain melalui cara eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan *parate executie* berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.[[52]](#footnote-52) Secara yuridis hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain dalam mengambil pelunasan piutangnya. Jelas dalam pengertian di atas disebutkan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah bukan tanah sebagai jaminan. Hak jaminan atas tanah merupakan jaminan yang menempatkan hak-hak atas tanah secara yuridis sebagai objeknya, bukan tanah secara fisiknya. Hak tanggungan itu merupakan suatu hak jaminan atas objek yang berupa tanah untuk dapat melakukan pelunasan hutang piutang yang diberikan kedudukan, terutama kepada kreditur tertentu yang pertama mengikat hak tanggungannya dengan kreditur pertama dari pada terhadap kreditur lainnya.[[53]](#footnote-53) Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian hak tanggungan mempunyai beberapa unsur, yaitu:

1. Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.[[54]](#footnote-54)

Hak tanggungan merupakan instrumen penting dalam hukum jaminan di Indonesia yang berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang dengan memberikan kepastian hukum bagi kreditor. Sebagai bentuk jaminan kebendaan, hak tanggungan memiliki beberapa karakteristik yang diatur secara jelas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Karakteristik ini mencerminkan keunggulan hak tanggungan dalam memberikan perlindungan hukum sekaligus kemudahan eksekusi bagi pihak-pihak yang terlibat. Hak tanggungan memiliki 4 (empat) ciri utama, yaitu:

* + 1. Droit de preference, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak
    2. tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 butir 1 UUHT.
    3. Droit de suite, yaitu hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT.
    4. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas. Asas spesialitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang mengatur bahwa identitas para pihak, objek hak tanggungan dan besarnya nilai tanggungan harus termuat dengan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan APHT). Asas publisitas diatur dalam Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan.
    5. Pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, yang diatur dalam Pasal 26 UUHT. Keempat ciri utama hak tanggungan tersebut baru berlaku dan mengikat seluruh pihak yang berkepentingan apabila hak tanggungan telah lahir dengan sempurna yang dibuktikan dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan. Lahirnya hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan.[[55]](#footnote-55)

Hak tanggungan memiliki empat ciri utama *droit de preference* (kedudukan utama bagi pemegang hak), *droit de suite* (tetap mengikuti objek jaminan meski berpindah tangan), memenuhi asas spesialitas dan publisitas (identitas, objek, dan nilai tanggungan tercatat dan didaftarkan untuk kepastian hukum), serta memiliki proses eksekusi yang mudah dan pasti. Ciri-ciri ini berlaku setelah hak tanggungan lahir secara sempurna dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan.

### Ruang Lingkup Hak Tanggungan

Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian pokok tersebut dapat berupa perjanjian utang maupun perjanjian kredit. Perjanjian utang atau kredit dengan penjaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir dari perjanjian. Oleh karena itu harus diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur dalam perjanjian utang atau perjanjian kredit bahwa obyek jaminan akan dibebani Hak Tanggungan.[[56]](#footnote-56) Proses penjaminan Hak Tanggungan ada 2 (dua) tahap, yaitu pertama tahap pemberian Hak Tanggungan yang diawali dengan dibuatnya perjanjian utang atau perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.Tahappemberian Hak Tanggungandengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh dan di hadapan PPAT, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996.Di dalam APHT dapat dicantumkan janji oleh para pihak,sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUHT. Kedua tahap pendaftaran Hak Tanggungan dengan didaftarkannya Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat, maka lahirlah Hak Tanggungan. Mengingat pentingnya penjaminan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan tanah yang mempunyai kedudukan istimewa, sudah seharusnya pemerintah memberikan kemudahan dalam proses penjaminannya.[[57]](#footnote-57)

Perjanjian pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditor. Kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan harus selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditor, karena Hak Tanggungan itu diberikan untuk menjamin tagihan kreditor. Kreditor yang berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan ada pada saat setelah dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sedangakan kreditor yang berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan ada setelah dilakukannya pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah Hak Tanggungan.[[58]](#footnote-58) Hak Tanggungan memberikan perlindungan yang seimbang baik kepada kreditur, debitur maupun pemberi HT. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitur cidera janji. Pihak ketiga dalam hal ini adalah khususnya para kreditur yang lain dan yang membeli objek HT. Namun demikian HT sangat memberikan perlindungan kepada kreditur dan kedudukan istimewa kepada kreditur tertentu.[[59]](#footnote-59)

Sebagaimana sesuai yang diatur oleh Pasal 4 ayat (4) UUHT yang menyatakan jika objek yang dapat dijadikan Hak Tanggungan adalah benda yang telah ada maupun yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut memberikan gambaran kalau benda-benda tersebut harus bersatu dengan erat sekali dengan tanahnya. Bilamana mengacu pada Pasal 4 ayat (5) UUHT bahwa sebagaimana yang diatur oleh ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah atau dengan kata lain kepemilikan tanah dan bangunan yang berada di atasnya berbeda. Sehingga hak atas tanah yang dimiliki oleh pemiliktanah (yang khususnya tanah tersebut berstatus Hak Milik) dan pemilik bangunan dalam pembebanannya harus dinyatakan dengan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.[[60]](#footnote-60) Objek Hak Tanggungan dijual di pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Ayat 1 Huruf B Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Tanggungan Hak Atas Tanah dan Benda Terkait Tanah, yang mengatur pembayaran Piutang Tanggungan pemegang Hak Tanggungan dengan prioritas di atas kreditur lainnya. Lelang digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah sebagai bagian dari pembayaran utang yang didukung oleh tanggung jawab.[[61]](#footnote-61)

## Tinjauan Umum Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

### Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

Untuk mempercepat proses pelunasan piutang negara macet, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan direktorat jenderal pajak ke dalam struktur organisasi BUPN, sehingga terbentuklah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) sebagai tindak lanjut, Menteri Keuangan memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3LN), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN) selanjutnya berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 januari 2001, BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang fungsi operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Reformasi birokrasi di lingkungan departemen keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb), sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2000 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.[[62]](#footnote-62)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK. 01/2006 pasal 30, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharunya memberikan pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good* *governance*). KPKNL juga melayani pelayanan publik berupa melakukan pelayanan lelang, tidak berupa lelang hak tanggungan saja, tetapi bisa melakukan pelayanan bagi masyarakat biasa bagi yang menjual harta kekayaannya sendiri dengan syarat yang telah ditentukan.[[63]](#footnote-63)

Untuk memastikan kelancaran dan kepatuhan terhadap aturan yang berlaku, pelaksanaan lelang terdiri atas enam tahapan utama. Setiap tahapan, mulai dari persiapan hingga administrasi perkantoran, dirancang untuk memberikan kejelasan prosedur dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses lelang.Bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan melalui enam tahapan pelaksanaan, yaitu :

1. Pelaksanaan Tahap Persiapan Lelang.
2. Pelaksanaan Tahap Pelaksanaan Lelang.
3. Pelaksanaan Tahap Pembayaran.
4. Pelaksanaan Tahap Penyerahan Dokumen Pemilikan Barang. Pelaksanaan Tahap Pembuatan Risalah Lelang.
5. Pelaksanaan Tahap Administrasi Perkantoran dan Peraturan.[[64]](#footnote-64)

Lelang adalah proses penjualan barang atau aset yang dilakukan secara resmi dan terbuka dengan melibatkan berbagai tahapan untuk memastikan transparansi dan keabsahan hukum. Dalam pelaksanaannya, lelang terdiri atas enam tahapan utama, mulai dari persiapan hingga administrasi akhir. Setiap tahapan memiliki peran penting dalam menjamin kelancaran proses dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat, baik penjual maupun pembeli.

### Ruang Lingkup Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL menyelenggarakan fungsi:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.
2. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara.
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang.
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan angka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian.[[65]](#footnote-65)

Dalam memperlancar tugasnya KPKNL setiap pegawai dalam KPKNL memiliki kedudukannya masing-masing serta tanggungjawab setiap seksi masing-masing diantaranya:

1. Subbagian Umum mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga, serta penatausahaan, pengamanan, dan pengawasan barang milik negara di lingkungan KPKNL.
2. Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan pelaksanaan penetapan status penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, bimbingan teknis, pengawasan dan pengendalian, penatausahaan dan akuntansi serta penyusunan daftar barang milik negara/ kekayaan negara.
3. Seksi Pelayanan Penilaian mempunyai tugas melakukan penilaian yang meliputi identifikasi permasalahan, survei pendahuluan, pengumpulan dan analisa data, penerapan metode penilaian, rekonsiliasi nilai, kesimpulan nilai dan laporan penilaian terhadap obyek-obyek penilaian sesuai dengan ketentuan, serta penyusunan basis data penilaian.
4. Seksi Piutang Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, pemblokiran, pelaksanaan PB/PJPN, pemberian pertimbangan keringanan hutang, pengusulan pencegahan ke luar wilayah RI, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, penyiapan pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang mengenai simpanan nasabah debitur, pengelolaan dan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang.[[66]](#footnote-66)
5. Seksi Pelayanan Lelang mempunyai tugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penatausahaan minuta risalah lelang, pembuatan salinan, kutipan, dan grosse risalah lelang, penatausahaan hasil lelang, penggalian potensi lelang, pelaksanaan lelang kayu kecil P . Perhutani (Persero) dan penatausahaan bea lelang Pegadaian.
6. Seksi Hukum dan Informasi mempunyai tugas melakukan penanganan perkara, pengelolaan dan pemeliharaan perangkat, jaringan, infrastruktur teknologi informasi dan komunikasi, penyajian informasi dan hubungan kemasyarakatan, implementasi sistem aplikasi, penyiapan bahan penyusunan rencana strategik, laporan akuntabilitas, dan laporan tahunan, penatausahaan berkas kasus piutang negara, serta verifikasi penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
7. Seksi Kepatuhan Internal mempunyai tugas melakukan pemantauan pengendalian intern, pengelolaan kinerja, pengelolaan risiko, kepatuhan terhadap kode etik dan disiplin, dan tindak lanjut basil pengawasan, serta perumusan rekomendasi perbaikan proses bisnis.negara, usul pemblokiran surat berharga milik penanggung/penjamin hutang yang diperdagangkan di bursa efek, usul untuk memperoleh keterangan.[[67]](#footnote-67)

Setiap pegawai di KPKNL memiliki tugas dan tanggung jawab yang spesifik sesuai dengan seksi masing-masing. Subbagian Umum mengelola kepegawaian dan barang milik negara, sementara Seksi Kekayaan Negara menangani pemanfaatan dan penatausahaan aset negara. Seksi Penilaian melakukan analisis dan pelaporan nilai objek, dan Seksi Piutang Negara menangani penyelesaian dan penghapusan piutang. Seksi Pelayanan Lelang mengelola seluruh proses lelang, Seksi Hukum dan Informasi menangani perkara dan teknologi informasi, sedangkan Seksi Kepatuhan Internal memastikan kepatuhan, pengendalian, dan pengelolaan risiko di lingkungan KPKNL.

1. Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2021:115. [↑](#footnote-ref-1)
2. Purnama Tiora Siantura, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, 2013:96 [↑](#footnote-ref-2)
3. Yuni Priskila Ginting, *et.al*, “Sosialisasi Pelaksanaan Lelang Eksekusi Melalui Media Sosial Untuk Mendukung Sistem Tranparansi Di Indonesia”, *Jurnal Pengabdian West Science*, 2 (10), 2023: 947. https://wnj.westscience-press.com/index.php/jpws/article/view/693/614. [↑](#footnote-ref-3)
4. Wardi, *Buku Lengkap KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) Dan KUHAP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana)*, Yogyakarta: Harmoni, 2012:278. [↑](#footnote-ref-4)
5. P.N.H. Simanjuntak, Hukum Lelang Di Indonesia, Jakarta: Prenada Media, 2023:20. [↑](#footnote-ref-5)
6. Tuti Alawiyah, *et.al*, “Rancang Bangun Sistem Informasi Peminjaman Barang Milik Negara (SIPIRMIRA) Pada KPKNL Tasikmalaya”, *Evolusi: Jurnal Sains dan Manajemen*, 1 (9), 2021:71. https://ejournal.bsi.ac.id/ejurnal/index.php/evolusi/article/view/10386/4780. [↑](#footnote-ref-6)
7. Salim H.S, 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003:36. [↑](#footnote-ref-7)
8. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014:238 [↑](#footnote-ref-8)
9. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2004:317-318. [↑](#footnote-ref-9)
10. Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, 2008:25. [↑](#footnote-ref-10)
11. Anton Suyatno, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, Jakarta: Kencana, 2016:11. [↑](#footnote-ref-11)
12. Refo Anam Bagus Pamungkas, Diyan Isnaeni, Isdiyana Kusuma Ayu “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997”. *Jurnal Dinamika,* 27 (12), 2021. https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/download/11658/9479. [↑](#footnote-ref-12)
13. Fitri Ratnasari,” Kepastian Hukum Hak Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang” *Skiripsi Hukum, Program Studi Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Borneo Tarakan, 2022* https://repository.ubt.ac.id/repository/UBT28-03-2022-150833. [↑](#footnote-ref-13)
14. Fachri Faturrohman, “Kepastian Hukum Pemenang Lelang Atas Objek Lelang Berdasarkan Pasal 6 Jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Bandung” *Skripsi Hukum, Program Studi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, 2023* https://repository.unpas.ac.id/65134/ [↑](#footnote-ref-14)
15. Muhammad Syahrum, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis*, Riau: Dotplus Publisher, 2022:37. [↑](#footnote-ref-15)
16. Moh. Askin, Masidin, *Penelitian Hukum Normatif Analisis Putusan Hakim*, Jakarta : Kencana, 2023:203. [↑](#footnote-ref-16)
17. Muhammad Zainuddin, Aisyah Dinda Karina, “Penggunaan Metode Yuridis Normatif Dalam Membuktikan Kebenaran Pada Penelitian Hukum”. *Smart Law Journal,* 2 (2), 2023. https://journal.unkaha.com/index.php/slj/article/view/26/12. [↑](#footnote-ref-17)
18. Kemdikbud, “Data dan Sumber Data Kualitatif”, Diakses melalui https://lmsspada.kemdikbud.go.id/pluginfile.php/553988/mod\_folder/content/0/Data%20dan%20Sumber%20Data%20Kualitatif.pdf, pada 29 Agustus 2024, Pukul 22:50 WIB. [↑](#footnote-ref-18)
19. Kornelius Benuf, Muhamad Azhar, “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”. *Jurnal Gema Keadilan,* 1 (7), 2021:26. https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/view/7504. [↑](#footnote-ref-19)
20. Budi Juliardi, *et.all*, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Gita Lentera, 2023:43. [↑](#footnote-ref-20)
21. Mahesa Jati Kusuma, *Hukum Perlindungan Nasabah Bank*, Bandung: Nusa Media, 2019:26. [↑](#footnote-ref-21)
22. Informatika Ciputra, “Metode Pengumpulan Data dalam Penelitian”, Diakses melalui https://informatika.ciputra.ac.id/2016/02/2016-2-18-metode-pengumpulan-data-dalam-penelitian/ pada 27 Agustus 2024, Pukul 09:55 WIB. [↑](#footnote-ref-22)
23. Rusandi, Muhammad Rusli, “Merancang Penelitian Kualitatif Dasar/Deskriptif dan Studi Kasus”, *Jurnal Al-Ubudiyah,* 2 (1), 2021:2. https://jurnal.staiddimakassar.ac.id/index.php/aujpsi/article/view/18. [↑](#footnote-ref-23)
24. Risanaidah, *et.al*, “Sistem Informasi Keuangan Desa Pada Desa Makartitama Kec. Peninjauan Menggunakan Embarcadero Xe2”. *JSIM: Jurnal Sistem Informasi Mahakarya,* 2 (2), 2020:21. https://journal.unmaha.ac.id/index.php/jsim/article/download/30/29. [↑](#footnote-ref-24)
25. Ayu Karisa Fania Aristiawati, Mukhanet Wahyu Nugroho, “Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli”, *Rechtenstudent Journal*, 3 (1), 2022:119. Diakses melalui https://rechtenstudent.uinkhas.ac.id/index.php/rch/article/view/102/73, pada 18 November 2024, pukul 19:42 WIB. [↑](#footnote-ref-25)
26. Christiana Sri Murni, “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan”, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, 6 (2), 2020:136. Diakses melalui https://www.lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/177/pdf, pada 18 November 2024, pukul 21:35 WIB. [↑](#footnote-ref-26)
27. I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, Luh Putu Suryani, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1 (2), 2020:214. Diakses melalui https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/in dex.php/juinhum/article/view/ 2478/1758, pada 18 November 2024, pukul 21:45 WIB. [↑](#footnote-ref-27)
28. Iwan Permadi, “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam”, *Jurnal Ius Constituendum*, 8 (1), 2023:165. Diakses melalui https://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/view/6254/pdf, pada 19 November 2024, pukul 19:23 WIB. [↑](#footnote-ref-28)
29. Annisa Shafarina Ayuningtyas, Rosita Candrakirana, Fatma Ulfatun Najicha, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda”, *Jurnal Discretie*, 1 (1), 2020:69–77. Diakses melalui https://jurnal.uns.ac.id/discretie/article/view/50222/0, pada 19 November 2024, pukul 19:00 WIB. [↑](#footnote-ref-29)
30. Enry Muhamad Rizky Polontalo, Nur Mohamad Kasim, Mutia Ch. Thalib, “Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo)”, *Jurnal Kewarganegaraan*, 7 (1), 2023:754. Diakses melalui https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4912/2993, pada 19 november 2024, pukul 19:05 WIB. [↑](#footnote-ref-30)
31. Diyan Isnaeni, “Kekuatan Hukum Kartu Bpjs Kesehatan Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6 (3), 2022:1345. Diakses melalui https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/16617/pdf, pada 19 November 2024, pukul 19:20 WIB. [↑](#footnote-ref-31)
32. Rifda Marsall Aqila, “Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat”, *UNJA Journal of Legal Studies*, 1 (1), 2023:224-226. Diakses melalui https://mail.online-journal.unja.ac.id/jols/article/view/24086/15352, pada 19 November 2024, pukul 20:23 WIB. [↑](#footnote-ref-32)
33. Ida Ayu Ngurah Kemenuh, I Nyoman Putu Budiartha, Putu Suwantara, “Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Risalah Lelang”, *Jurnal Analogi Hukum,* 5 (2), 2023:211. Diakses melalui https://www.ejournalwarmadewa.id/index.php/analogihukum/article/download/ 8147/5317, pada 19 November 2024, pukul 19:28 WIB. [↑](#footnote-ref-33)
34. Dinda Dwi Hamdani, Muh. Afif Mahfud, “Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 80/B/2022/PT.TUN.SBY)”, *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5 (6), 2023:3060. Diakses melalui https://journal.laaroiba.com/index.php/reslaj/article/view/3365/2386, pada 19 November 2024, pukul 19:36 WIB. [↑](#footnote-ref-34)
35. M. Yazid Fathoni, Sahruddin, Zaenal Arifin Dilaga, “Sistem Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA Ditinjau Dari Perspektif Abstract Dan Causal System”, *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, 2 (1), 2022:7. Diakses melalui https://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/article/view/575/285, pada 19 November 2024, pukul 19:42 WIB [↑](#footnote-ref-35)
36. Rahmat Ramadhani. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas *Tanah”. IJRS: International Jurnal Sosial & Ekonomi*, 2 (1), 2021:32. Diakses melalui https://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek/article/view/119, pada 19 November 2024, pada 21:11 WIB. [↑](#footnote-ref-36)
37. Singgih Baswedan, “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Hak Atas Tanah Yang Digugat Oleh Pihak Lain”, *Jurnal Hukum Egalitaire*, 2 (1), 2024:52. Diakses melalui https://journal.umgo.ac.id/index.php/jhe/article/view/3407/1736, pada 19 November 2024, pukul 21:23 WIB. [↑](#footnote-ref-37)
38. Adeka Andari Pernia, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum”, *Recital Review*, 3 (2), 2021:193. Diakses melalui https://mail.online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/12833/12509, pada 19 November 2024, pukul 19:38 WIB. [↑](#footnote-ref-38)
39. M. Udik Sugianto, Florianus Yudhi Priyo Amboro, Rufinus Hotmaulana Hutauruk, “Pemenang Lelang Eksekusi terhadap Jaminan Tanah yang Belum Bersertifikat”, *Legal Spirit*, 7 (2), 2023:147. Diakses melalui https://pdfs.semanticscholar.org/bb25/3cee07fc2b08f0a9e6a7c3b216 6434907d69.pdf, pada 20 November 2024, pukul 12:00 WIB. [↑](#footnote-ref-39)
40. Anggia Ekitiana Setyowati, Tanudjaja, “Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Harta Pailit Yang Dilaksanakan Tanpa Penguasaan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Penjual”, *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum*, 2 (1), 2023:14. Diakses melalui https://jurnal.arkainstitute.co.id/index.php/cessie/article/view/736/606, pada 19 November 2024, pukul 19:40 WIB. [↑](#footnote-ref-40)
41. Garry Gerrson Riwu, I Ketut Kasta Arya Wijaya, Ida Ayu Putu Widiati, “Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang”, 3 (3), 2022:552. Diakses melalui https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/article/view/5587/4112, pada 19 November 2024, pukul 19:55 WIB. [↑](#footnote-ref-41)
42. Kiki Hermawan, Habib Adjie, “Urgensi Penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Dalam Proses Permohonan Lelang Atas Tanah”, *Istinbath: Jurnal Hukum*, 20 (1), 2023:3. Diakses melalui https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/law/article/view/253/222, pada 20 November 2024, pukul 08:00 WIB. [↑](#footnote-ref-42)
43. M. Rizqi Azmi, Ali Abdullah, “Analisis Pengembalian Status Kepemilikan Hak

    Atas Tanah Melalui Pembatalan Risalah Lelang (studi kasus Putusan no : 59/G/2019/PTUN.SBY), *Jurnal Das Sollen*, 10 (2), 2024:3. Diakses melalui http://ejournal.unisi.ac.id/index.php/das-sollen/article/view/3676/1771, pada 19 November 2024, pukul 19:56 WIB. [↑](#footnote-ref-43)
44. Roulina Lingga, Gunawan Widjaja, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Sehingga Balik Nama Tidak Dapat Diproses (Studi Kasus Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT.BTN)“, *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1 (1), 2021:263. Diakses melalui https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot/article/view/2874/1573, pada 20 November 2024, pukul 08:45 WIB. [↑](#footnote-ref-44)
45. Sudiarto, Kurniawan, Hirsanuddin, “Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing”, *JATISWARA*, 36 (2), 2021:153. Diakses melalui https://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/view/282/242, pada 19 November 2024, pukul 19:46 WIB. [↑](#footnote-ref-45)
46. Dea Mahara Saputri, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Pamulang Law Review*, 2 (1), 2020:8. Diakses melalui https://core.ac.uk/download/pdf/337611508.pdf, pada 19 November 2024, pukul 19:51 WIB. [↑](#footnote-ref-46)
47. Lavetta Ferels, Zainal Muttaqin, Muhammad Akyas, “Sinkronisasi Pengaturan Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Perspektif Teori Kepastian Hukum”, *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 7 (2), 2024:176. Diakses melalui https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/1742/811, pada 19 November 2024, pukul 19:49 WIB. [↑](#footnote-ref-47)
48. Zulkifli, Diyan Isnaeni, Abid Zamzam, “Mekanisme Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik)”, *DINAMIKA,* 28 (19), 2022:5953. Diakses melalui https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/17440/13194, pada 19 November 2024, pukul 19:57 WIB. [↑](#footnote-ref-48)
49. Padian Adi, “Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian”, *Iuris Studia Jurnal Kajian Hukum*, 1 (1), 2020:26. Diakses melalui https://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/iuris/article/ download/17/5, pada 20 November 2024, pukul 07:15 WIB. [↑](#footnote-ref-49)
50. Reza Andi Pangestu, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik”, *Jurnal Hukum EGALITAIRE*, 2 (1), 2024:32-33. Diakses melalui https://journal.umgo.ac.id/index.php/jhe/article/view/3406/1735, pada 20 November 2024, pukul 08:58 WIB. [↑](#footnote-ref-50)
51. Hery Shietra, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015:45. [↑](#footnote-ref-51)
52. Maria Selviana Br. Sembiring, Muhammad Ilham, “Akibat hukum terhadap pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2868 K/Pdt/2018)”, *Indonesia of Journal Business Law*, 2 (2), 2023:81. Diakses melalui https://jurnal.itscience.org/index.php/ijbl/article/view/2780/2135, pada 20 November 2024, pukul 8:47 WIB. [↑](#footnote-ref-52)
53. Ade Muhammad Syamkirana Putra, Tri Lisiani Prihatinah, “Perlindungan Hukum bagi Konsumen sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang”, *Kosmik Hukum*, 22 (1), 2022:51. Diakses melalui https://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/KOSMIK/article/view/12271/5282, pada 20 November 2024, pukul 9:10 WIB. [↑](#footnote-ref-53)
54. Miftahul Jannah, “Implementasi Terhadap Lelang Tanah Sebagai Objek Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum EGALITAIRE*, 2 (1), 2024:146. Diakses melalui https://journal.umgo.ac.id/index.php/jhe/article/view/3415/1741, pada 20 November 2024, pukul 8:50 WIB. [↑](#footnote-ref-54)
55. Dwina Natania, Lastuti Abubakar, Nanda A. Lubis, “Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri Atr/Kbpn Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, *ACTA DIURNAL*, 3 (2), 2020:275. Diakses melalui https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/227/167, pada 22 November 2024, pukul 12:00 WIB. [↑](#footnote-ref-55)
56. Iga Gangga Santi Dewi, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, Semarang: LPPM Undip, 2012:28. [↑](#footnote-ref-56)
57. IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, “Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)”, *Law, Development & Justice Review*, 3 (1), 2020:59. Diakses melalui https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/7835/4018, pada 20 November 2024, pukul 08:55 WIB. [↑](#footnote-ref-57)
58. Juli Asril, “Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah”, *JIMEA*, 4 (2), 2020:496-497. Diakses melalui https://journal.stiemb.ac.id/index.php/mea/article/view/836/354, pada 22 November 2024, pukul 14:45 WIB. [↑](#footnote-ref-58)
59. Ana Silviana, “Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)”, *Diponegoro Private Law Review*, 7 (1), 2020:672. Diakses melalui https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/8174/4297, pada 22 November 2024, pukul 14:30 WIB. [↑](#footnote-ref-59)
60. Angela Melani Widjaja, *et.al*, “Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung”, *Jurnal Mercatoria*, 13 (2), 2020:108. Diakses melalui https://ojs.uma.ac.id/index.php/mercatoria/article/view/3741/pdf, pada 22 November 2024, pukul 14:00 WIB. [↑](#footnote-ref-60)
61. Syamsul, *et.al*, “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur”, *Jurnal Hukum Legalita*, 5 (1), 2023:45. Diakses melalui https://jurnal.umko.ac.id/index.php/legalita/article/view/826, pada 23 November 2024, pukul 09:02 WIB. [↑](#footnote-ref-61)
62. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, Diakses melalui https://www.djkn.kemekeu.go.id, padaa 24 November 2024, pukul 15:06 WIB. [↑](#footnote-ref-62)
63. Annisa Juliana, Firsttania Syaquira Raflis, “Laporan Magang Studi Tentang Proses Lelang Aset Negara Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya”, 2023:13. Diakses melalui https://repository.uisi.ac.id/5637/2/KERJA%20PRAKTIK-%28ANNISA% 20JULIANA%2C%201022010002%29%20%26%20%28FIRSTTANIA%20SYAQUIRA%20RAFLIS %2C%201022010013%29.pdf, pada 24 November 2024, pukul 15:22 WIB. [↑](#footnote-ref-63)
64. Andi Riyanto, Retno Saraswati, Ratna Herawati, “Tugas Dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang”, *Diponegoro Law Review*, 5 (2), 2016:6-7. Diakses melalui https://media.neliti.com/media/publications/19108-ID-tugas-dan-fungsi-kantor-pelayanan-kekayaan-negara-dan-lelang-kpknl-kota-semarang.pdf, pada 24 November 2024, pukul 14:30 WIB. [↑](#footnote-ref-64)
65. Irfan Hamzah Mangunsong, “Kekuatan Mengikat Risalah Lelang Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pembeli Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan”, *lmu Hukum Prima*, 3 (2), 2020:7. Diakses melalui https://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP/article/view/1292/549, pada 24 November 2024, pukul 16:00 WIB. [↑](#footnote-ref-65)
66. Gatot Wijanarko, “Tanggung Jawab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Samarinda Terhadap Penyelesaian Piutang Macet Tanpa Jaminan”, *Journal of Law*, 5 (2), 2019:7. Diakses melalui http://ejurnal.untag-smd.ac.id/index.php/DD/article/view/4663/4504, pada 24 November 2024, pukul 16:07 WIB. [↑](#footnote-ref-66)
67. *Ibid*. [↑](#footnote-ref-67)