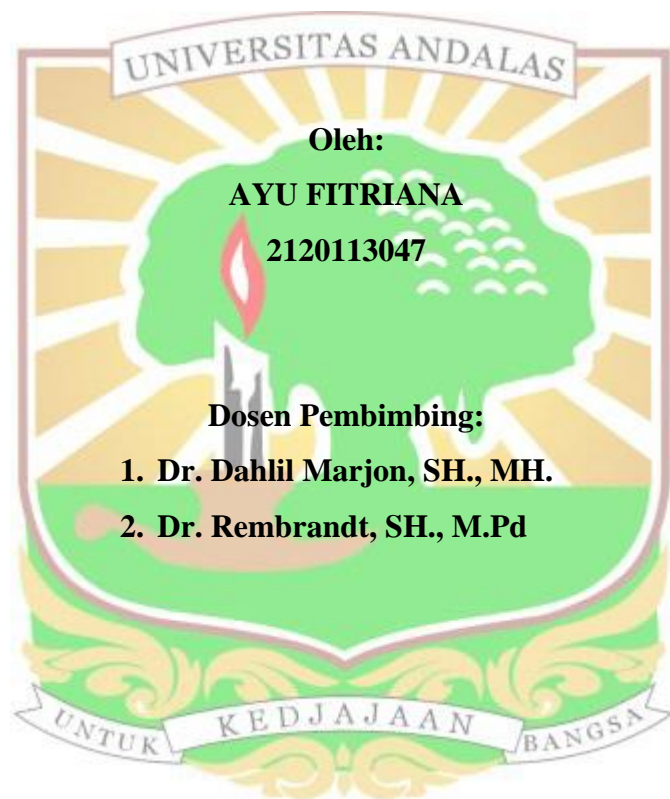


**MITIGASI RISIKO DALAM PENYELENGGARAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PADANG**

TESIS

*Diajukan Kepada Fakultas Hukum Universitas Andalas
Untuk Melengkapi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelara Magister Ilmu Hukum*



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
F A K U L T A S H U K U M
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023**

**MITIGASI RISIKO DALAM PENYELENGGARAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PADANG**

(Ayu Fitriana, 2120113047, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas
Andalas, 2023, 114 Halaman)

Dosen Pembimbing:

1. Dr. Dahlil Marjon, S.H., M.H.
2. Dr. Rembrandt, S.H., M.H.

ABSTRAK

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak Tanggungan menjamin hutang debitur dalam hal debitur melakukan wanprestasi. Jika hal ini terjadi kreditur bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan tanpa memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kewenangan lelang eksekusi hak tanggungan berada pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dengan unit vertikal Kantor Pelayanan Keakayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pada prakteknya, pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan menimbulkan risiko, salah satunya risiko hukum. Hal ini karena banyak debitur yang tidak rela untuk menyerahkan objek jaminan untuk dilelang. Ketidakrelaan debitur diwujudkan dalam bentuk bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut. Terhadap hal tersebut, KPKNL Padang harus membuat mitigasi terhadap risiko hukum tersebut. Berdasarkan latar belakang masalah yang dipaparkan diatas, dapat dirumuskan permasalahan yang diteliti yaitu bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL Padang dan Bagaimana Mitigasi risiko Dalam Penyelenggaraan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL Padang. Jenis penelitian penulis adalah penelitian hukum, data yang penulis gunakan bersumber dari Kantor Pelayanan Keakayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang. Hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa 1. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Padang menerapkan sistem *E-Auction* atau Lelang Elektronik. *E-Auction*. 2. Terhadap risiko yang telah dijabarkan diatas, bisa dilakukan mitigasi risiko, seperti: 1. Melakukan koordinasi dengan Seksi Hukum dan Informasi terkait pelaksanaan lelang yang berpotensi adanya masalah hukum, 2. Melakukan koordinasi dengan perbankan agar fokus pada skala prioritas pelaksanaan lelang laku dan lelang bebas masalah (*free and clear*), 3. Melakukan edukasi dan komunikasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak ke stake holder perbankan dan pembeli lelang, 4. Melakukan koordinasi lebih intensif dengan kantor pertanahan terkait kemudahan pengurusan administrasi terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Mitigasi Risiko

**MITIGATION OF RISK IN IMPLEMENTING AUCTION FOR EXECUTION
OF COLLATERAL RIGHTS AT THE PADANG OFFICE OF STATE
WEALTH AND AUCTION SERVICES PADANG**

(Ayu Fitriana, 2120113047, *Andalas University Faculty of Law Postgraduate
Program, 2023, 114 Pages*)

Supervisor:

1. Dr. Dahlil Marjon, S.H., M.H.
2. Dr. Rembrandt, S.H., M.H.

ABSTRACT

A mortgage rights is a security right that is charged to land rights and objects related to land, as regulated in Law 4 of 1996 Concerning Mortgage Rights To Land And Objects Related To Land. Dependents guarantee the debtor's debt in the event that the debtor is unable to pay the debt or defaults. If this happens, the creditor can carry out the execution of the collateral object, requiring prior approval from the mortgagee and not through the fiat of the head of the court. The execution of the mortgage execution auction is regulated in Regulation of the Minister of Finance Number 213/PMK.06/2020 concerning Instructions for Conducting Auctions. The authority to auction the execution of mortgage rights rests with the Directorate General of State Assets and the vertical unit Office of State Assets Services and Auctions. In practice, auctions of mortgage objects that are carried out pose risks, one of which is legal risk. This is because many debtors are not willing to hand over objects that are used as collateral for collateral to be sold through auctions. The debtor's reluctance is manifested in the form of objections or lawsuits against the implementation of the auction. Regarding this, the vertical unit Office of State Assets Services and Auctions must mitigate this legal risk. Based on the background of the problems described above, the problem under study can be formulated, namely, how to carry out the mortgage execution auction carried out by the vertical unit Office of State Assets Services and Auctions and how to mitigate risks in carrying out mortgage execution auctions. The author's research style is legal research using an empirical juridical approach and is descriptive in nature. The data the author uses comes from the Padang State Assets and Auction Service Office. The results and discussion show that 1. The execution of the mortgage execution auction at the vertical unit Office of State Assets Services and Auctions applies the E-Auction, or electronic auction system. E-Auctions. 2. Regarding the risks described above, risk mitigation can be carried out, such as: 1. Coordinate with the Legal and Information Section regarding the implementation of auctions that have the potential for legal problems, 2. Coordinate with banks so that they focus on priority scales of auction implementation and problem-free (free and clear) auctions, 3 Conduct education and communication related to implementation auction of execution of rights to banking stake holders and auction buyers, 4. Coordinate more intensively with the land office regarding the ease of administrative arrangements related to the execution of mortgage execution auctions.

Keywords: Mortgage Rights, Mortgage Execution Auction, Risk Mitigation