



## Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Benda Tidak Bergerak

**Dian Candra Prawira, Wika Yudha Shanty, Yusuf Eko Nahuddin,  
Fathor Rahman, Leni Dwi Nurmala, Ariyanti**

Fakultas Hukum Universitas Merdeka Malang

### Abstrak

Penelitian ini membahas prosedur pelaksanaan lelang eksekusi terhadap benda tidak bergerak yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang. Lelang eksekusi merupakan sarana hukum yang digunakan untuk melaksanakan putusan pengadilan terhadap debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, dengan melelang aset tetap miliknya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana prosedur lelang eksekusi dijalankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, serta mengidentifikasi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaannya. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis, melalui wawancara, observasi, dan kajian literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi di KPKNL Malang mengikuti tiga tahapan utama: pra-lelang, pelaksanaan lelang, dan pasca-lelang, sebagaimana diatur dalam PMK No. 122 Tahun 2023. Namun demikian, terdapat beberapa kendala dalam praktiknya, seperti resistensi dari pemilik aset, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum lelang, serta proses administrasi yang cukup kompleks. Penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun prosedur telah dijalankan sesuai ketentuan, efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi masih dapat ditingkatkan melalui edukasi publik dan penyederhanaan proses administratif. Studi ini memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan hukum lelang eksekusi yang lebih transparan, adil, dan akuntabel.

### Abstract

*This study examines the procedures for executing auctions of immovable assets conducted by the Office of State Assets and Auction Services in Malang. Execution auctions serve as a legal mechanism to enforce court rulings against debtors who fail to meet their obligations, by auctioning off their fixed assets. The research aims to analyze how execution auctions are carried out in accordance with prevailing regulations, and to identify the inhibiting factors during the process. An empirical legal research method was employed, using a socio-juridical approach through interviews, observations, and literature reviews. The findings reveal that execution auctions at KPKNL Malang are implemented in three main stages: pre-auction, auction execution, and post-auction,*

### Kata kunci:

*Lelang Eksekusi, Benda Tidak Bergerak, KPKNL Malang, Prosedur Lelang, PMK No. 122/2023*

### Article Histori:

Received: 14-10-2025  
Received in Revised Form :  
23-11-2025  
Accepted: 26-11-2025  
Publish: 28-11-2025

### Keywords:

*Execution Auction, Immoveable Assets, KPKNL Malang, Auction Procedure, PMK No. 122/2023*

*as stipulated in Ministry of Finance Regulation No. 122/2023. However, practical challenges remain, such as asset owner resistance, lack of public understanding of auction law, and complex administrative processes. The study concludes that although procedures are legally compliant, the effectiveness of execution auctions can be enhanced through public education and administrative simplification. This research contributes to the development of more transparent, fair, and accountable auction execution policies.*

---

Koresponden Penulis;

**Dian Candra Prawira**

E-mail: dian.candra.prawira.23@gmail.com

## 1. Latar Belakang

Lelang di Indonesia memiliki peran yang sangat krusial dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat dan perekonomian negara. Sebagai mekanisme jual beli terbuka yang kompetitif, lelang tidak hanya menjadi sarana untuk mendapatkan harga terbaik bagi barang atau aset yang dilelang, tetapi juga memiliki fungsi sosial dan ekonomi yang lebih luas. Urgensi lelang terlihat dari kebutuhan untuk mengoptimalkan nilai aset negara, menyelesaikan permasalahan hukum terkait aset, serta memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk memperoleh barang atau aset dengan harga yang kompetitif (Bakri et al., 2013). Kebutuhan akan lelang di Indonesia semakin meningkat seiring dengan kompleksitas permasalahan hukum dan ekonomi yang dihadapi. Lelang eksekusi, seringkali menjadi jalan keluar untuk menyelesaikan sengketa perdata atau pidana yang melibatkan aset. (Puspitasari, et all, 2024)

Menurut Pasal 1 *Vendu Reglement Staatsblad* tahun 1908 nomor 189 tentang Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia istilah *lelang* berasal dari kata Latin *Actio*, yang memiliki arti peningkatan secara bertahap (Salim & Subagyo, 2022). Berbeda dengan transaksi jual beli konvensional, lelang merupakan suatu bentuk penjualan secara terbuka kepada masyarakat umum, di mana proses penawaran harga dilakukan secara bertingkat. Penjualan ini dapat dilaksanakan dengan sistem penawaran harga secara langsung atau melalui metode penawaran tertulis dalam amplop tertutup. Lelang biasanya diikuti oleh individu atau pihak-pihak yang telah diundang atau diinformasikan sebelumnya mengenai kegiatan pelelangan tersebut dan diberikan kesempatan untuk mengajukan penawaran harga atau menyetujui harga yang ditawarkan.

Eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, dan merupakan kelanjutan dari rangkaian proses pemeriksaan perkara perdata (Rufaida, 2019). Dengan demikian, eksekusi tidak dapat dipisahkan dari keseluruhan sistem hukum acara perdata, melainkan menjadi bagian integral dari tata tertib beracara yang diatur dalam HIR maupun RBG. Oleh karena itu, bagi siapa pun yang ingin memahami ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan eksekusi, perlu merujuk pada ketentuan hukum yang tercantum dalam HIR atau RBG (M. Yahya Harahap, 2023). Lelang adalah penjualan barang dihadapan banyak orang dengan tawar menawar, tawaran tertinggi adalah pemenang (Sianturi, 2013). Lelang eksekusi merupakan salah satu instrumen penegakan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan kewajiban pihak yang tidak mampu memenuhi utangnya dengan cara melelang aset-aset yang dimilikinya. Lelang eksekusi merupakan jenis lelang yang diselenggarakan sebagai bentuk pelaksanaan dari suatu putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang memiliki kekuatan hukum setara, dan/atau ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam praktiknya, terdapat setidaknya 15 jenis lelang yang termasuk dalam

kategori lelang eksekusi, antara lain: lelang eksekusi PUPN, lelang berdasarkan putusan pengadilan, lelang pajak, lelang harta pailit, lelang atas benda sitaan dari Kepolisian, Kejaksaan, dan Pengadilan, serta benda sitaan dalam lingkungan peradilan militer (Marnita, 2017). Selain itu, termasuk pula lelang atas barang rampasan oleh Kejaksaan, jaminan fidusia, barang yang tidak dikuasai atau menjadi milik negara eks Bea Cukai, barang temuan, barang bukti yang telah ditetapkan untuk dikembalikan namun tidak diambil oleh pemiliknya, barang gadai, serta barang sitaan oleh KPK. Dalam pelaksanaannya, terdapat aturan hukum yang mengatur proses lelang eksekusi untuk melindungi hak-hak dari pihak-pihak yang terlibat, adapun dasar hukum dari proses lelang eksekusi yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Fawzi'ah et al., 2025). Pada prinsipnya pelaksanaan putusan pengadilan semestinya dilaksanakan oleh pihak tergugat yang kalah dengan sukarela. Namun apabila tindakan tersebut tidak dilaksanakan, maka pelaksanaan suatu putusan pengadilan dilakukan dengan upaya paksa dan bila perlu menggunakan kekuatan umum. Dengan kata lain bahwa eksekusi tidak diperlukan jika pihak tergugat sudah menjalankan putusan secara sukarela disertai itikad baik (Sonata, 2015). Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terdapat dua jenis pejabat lelang yaitu Pejabat Lelang kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat Lelang kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual, dan Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat. Jendral Kekayaan Negara, sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan (Riyanto, et al, 2016)

Berdasarkan hasil wawancara sebelum melakukan penelitian penyelesaian sengketa dalam lelang eksekusi sering kali menjadi permasalahan yang kompleks, terutama jika terjadi tindakan non-prosedural yang merugikan pihak pemegang hak milik serta para pemegang hak milik yang terkesan tidak rela bila asetnya akan di lelang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 sampai 27 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik adalah hak yang dapat diwariskan dan merupakan hak tertinggi atas tanah. Meskipun disebut terkuat dan terlengkap, hak milik tetap memiliki batasan-batasan tertentu. Dengan kata lain, hak milik adalah hak atas tanah yang paling dominan dibandingkan hak-hak lainnya.

Tidak jarang terjadi permasalahan dalam proses lelang eksekusi yang menghambat proses pelaksanaan lelang eksekusi. Hal ini menimbulkan pertanyaan terkait dengan upaya yang dapat dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam menanggapi tersebut serta apa faktor penyebab terhambatnya proses lelang eksekusi langkah yang bisa ditempuh oleh KPKNL bila mendapat permasalahan tersebut. Penelitian ini mengambil studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menganalisis langkah-langkah yang ditempuh oleh KPKNL dalam kasus perbuatan melawan hukum yang terjadi akibat lelang yang tidak sesuai dengan prosedur terhadap benda tidak bergerak.

## 2. Metode

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang menitikberatkan pada data lapangan sebagai sumber utama. Melalui survei, wawancara, dan observasi, peneliti dapat memperoleh informasi faktual mengenai penyebab terjadinya

ketidaksesuaian prosedur dalam proses pelelangan. Melalui metode empiris tersebut, peneliti dapat menggali bagaimana prosedur pelaksanaan lelang eksekusi terhadap benda tidak bergerak berlangsung secara nyata, sehingga diperoleh pemahaman yang lebih komprehensif dan mampu menjembatani kesenjangan antara teori dan praktik hukum. Pendekatan ini sejalan dengan pandangan Maiyestati (2022) yang menekankan pentingnya wawancara dan pengamatan langsung sebagai instrumen utama untuk mengungkap mekanisme lelang eksekusi di lapangan.

### **3. Hasil Dan Pembahasan**

#### **3.1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Benda Tidak Bergerak Yang Sesuai Dengan Prosedur di KPKNL Malang**

Dalam kehidupan ekonomi masyarakat, tidak jarang individu atau rumah tangga memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan cara mengagunkan aset yang dimiliki kepada pihak perbankan. Praktik ini umumnya dilakukan sebagai alternatif untuk memperoleh dana tunai secara cepat, terutama ketika menghadapi kondisi mendesak seperti biaya pendidikan, kesehatan, atau kebutuhan konsumsi lainnya. Aset yang diagunkan dapat berupa tanah, bangunan, kendaraan, atau harta bergerak lainnya yang memiliki nilai ekonomis dan dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Namun demikian, dalam praktiknya tidak sedikit debitur yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur setelah mengagunkan aset miliknya. Ketidakmampuan dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran utang ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti penurunan pendapatan, kondisi ekonomi yang tidak stabil, manajemen keuangan yang kurang baik, atau adanya kejadian tak terduga. Akibat dari wanprestasi tersebut, aset yang telah diagunkan berpotensi disita oleh pihak kreditur sesuai dengan ketentuan perjanjian dan hukum yang berlaku.

Salah satu mekanisme yang dapat ditempuh untuk memenuhi kewajiban debitur terhadap kreditur adalah melalui pelaksanaan lelang eksekusi. Lelang ini diselenggarakan sebagai konsekuensi dari terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, sehingga kreditur perlu menempuh upaya eksekusi guna memperoleh pemenuhan haknya (Khoiriyah, 2018). Pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dilaksanakan dengan bantuan dari Kantor Lelang Negara maupun lembaga lelang swasta yang berwenang. (Amanda, 2017)

Pelaksanaan lelang eksekusi yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan secara umum mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189*), yang merupakan peraturan mengenai penjualan di muka umum (*Reglement op de Openbare Verkoopingen*). Berdasarkan Pasal 1 peraturan tersebut, dinyatakan bahwa proses penjualan secara terbuka kepada umum, termasuk pelaksanaan lelang dalam rangka eksekusi putusan oleh Pengadilan Negeri, wajib dilakukan melalui KPKNL. Lelang eksekusi dapat dilaksanakan apabila debitur dinyatakan wanprestasi, yaitu tidak mampu memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, atau ketika debitur tidak mampu melunasi utangnya meskipun telah jatuh tempo, sehingga pelunasan dilakukan melalui mekanisme lelang eksekusi (Sukmaya et al., 2020)

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Moh. Luthfi Rosyadi Muhtar selaku pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kelas I Malang, diperoleh informasi bahwa jumlah objek lelang dalam kurun waktu dua tahun terakhir mencapai ribuan, dan jumlah tersebut menunjukkan peningkatan dari waktu ke waktu.

Prosedur pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan debitur diawali dengan tahapan pemberitahuan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur mengenai wanprestasi yang telah terjadi. Kreditur wajib mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagai langkah awal untuk memperoleh penetapan pelaksanaan sita eksekusi atas objek yang dimaksud, guna memungkinkan dilakukannya proses eksekusi. Apabila debitur tidak menghadiri panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri tanpa memberikan alasan yang sah dan dapat diterima, maka penjualan atas objek tersebut akan dilanjutkan melalui mekanisme lelang.

Prosedur Lelang di bagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu: Pra Lelang, Proses Lelang, Pasca Lelang (Astriani & Ngadino, 2021). Proses tersebut harus dilakukan sesuai urutan agar pelaksanaan Lelang terwujud dimana prosedur pelaksanaan Lelang tersebut tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

#### **a. Prosedur Pra-Lelang**

Dalam tahapan pertama prosedur lelang tersebut yakni Pra Lelang yang memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut (Setyowati, 2017):

1. Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang melalui website Lelang.go.id
2. Pemohon lelang memenuhi dokumen syarat-syarat pelelangan, syarat-syarat tersebut dibagi menjadi dua yaitu syarat umum dan syarat khusus
3. Setelah seluruh dokumen yang diperlukan terkumpul, selanjutnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan melakukan proses verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang dilampirkan.
4. Apabila berkas dokumen telah dinyatakan lengkap dan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka KPKNL akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, yang meliputi hari, tanggal, dan waktu lelang.

#### **b. Prosedur Pelaksanaan Lelang**

Setelah tahapan prosedur Pra Lelang tersebut sudah terpenuhi maka proses berlanjut pada tahapan Prosedur pelaksanaan lelang yang dipimpin pejabat lelang KPKNL Malang dengan prosedur sebagai berikut (Wardani & Hasibuan, 2022) :

1. Pejabat lelang melakukan pelaksanaan peninjauan awal terhadap objek lelang, yang mencakup pencocokan antara kondisi fisik aset dengan dokumen pendukung yang tersedia. Kegiatan ini bertujuan untuk memastikan bahwa kondisi bangunan atau properti benar-benar sesuai dengan data administratifnya. Survei ini juga berfungsi sebagai bagian dari proses penilaian objek yang memerlukan sinkronisasi antara hasil penilaian dengan harga yang diharapkan. Hasil penilaian tersebut menjadi dasar dalam penetapan harga limit atau harga terendah yang dapat diterima dalam pelaksanaan lelang. Penentuan harga limit ini merupakan tahapan krusial karena perlu disesuaikan dengan nilai pasar yang realistis dan dapat diterima oleh calon pembeli. Oleh karena itu, sebelum hari pelaksanaan lelang, dokumen fisik terkait objek lelang wajib diserahkan kepada KPKNL atau Pejabat Lelang sebagai dasar dalam proses penetapan harga limit atas objek yang akan dilelang.
2. Dalam PMK No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pejabat lelang membuat pengumuman lelang eksekusi terhadap benda tidak bergerak dengan ketentuan sebagai berikut :

## Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Benda Tidak Bergerak

Dian Candra Prawira, Wika Yudha Shanty, Yusuf Eko Nahuddin, Fathor Rahman, Leni Dwi Nurmala, Ariyanti

- a) Pengumuman lelang dilaksanakan sebanyak dua kali;
  - b) Terdapat jeda waktu selama 15 (lima belas) hari kalender antara pengumuman pertama dan pengumuman kedua;
  - c) Pertama disampaikan melalui media selebaran, penayangan informasi lelang secara berkelanjutan pada situs web resmi Penyelenggara Lelang hingga hari pelaksanaan, atau melalui surat kabar/harian;
  - d) Kedua wajib disampaikan melalui surat kabar harian, paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sebelum tanggal pelaksanaan lelang; dan
  - e) Pengumuman kedua harus dijadwalkan sedemikian rupa agar tidak bertepatan dengan hari libur nasional atau hari besar lainnya.
3. Peserta yang ingin mengikuti kegiatan lelang wajib mendaftar sebagai peserta lelang dan mengisi syarat administrasi serta peserta lelang diwajibkan menyetorkan uang jaminan dengan jumlah yang sesuai dengan nominal yang telah ditetapkan oleh penjual dalam pengumuman lelang.
  4. Pelaksanaan Lelang dimulai dengan pembukaan oleh pejabat Lelang dan dalam pelaksanaan lelang, prosesnya dibantu oleh seorang pemandu lelang yang berperan dalam mengarahkan jalannya lelang.
  5. Proses penawaran lelang kepada peserta lelang dilakukan dengan cara lisan dan secara tertulis
  6. Setelah seluruh proses penawaran dalam pelaksanaan lelang selesai, tahapan selanjutnya adalah penutupan lelang oleh Pejabat Lelang. Sebelum secara resmi menutup pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang terlebih dahulu menyampaikan kembali secara terbuka identitas peserta lelang yang ditetapkan sebagai pemenang lelang (pembeli), nilai akhir penawaran yang disetujui, serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemenang lelang. Hal ini meliputi jumlah yang harus dibayarkan dan batas waktu pelunasan. Penegasan ini bertujuan untuk menjamin transparansi serta kepastian hukum dalam proses Lelang.
  7. Setelah seluruh informasi tersebut diumumkan, Pejabat Lelang kemudian menutup lelang dengan pernyataan resmi yang berbunyi: «Dengan ini lelang saya tutup», yang kemudian diikuti dengan ketukan palu sebagai simbol berakhirnya pelaksanaan lelang secara sah dan mengikat.

### c. **Prosedur Pasca-Lelang**

Setelah seluruh tahapan pra-lelang dan pelaksanaan lelang diselesaikan, proses lelang dilanjutkan ke tahap pasca-lelang. Tahap ini memegang peranan krusial dalam keseluruhan rangkaian kegiatan lelang, karena mencakup penyelesaian kewajiban oleh pemenang lelang, pengesahan hasil lelang, serta pengalihan hak atas objek lelang. Pada tahap ini, pemenang lelang diwajibkan untuk melunasi sisa pembayaran harga lelang dalam jangka waktu yang telah ditentukan, sebagaimana tercantum dalam pengumuman lelang. Tahapan-tahapan pasca-lelang tersebut antara lain yaitu:

1. Peserta lelang yang dianggap sebagai pemenang lelang wajib melunasi sisa pembayaran sesuai waktu yang ditentukan pada saat proses lelang. Dalam hal ini apabila pemenang lelang Gagal menyelesaikan pelunasan harga lelang beserta Bea Lelang dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, maka yang bersangkutan dianggap telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi dalam konteks ini merujuk pada kondisi di mana pemenang lelang gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan lelang. Akibat dari kelalaian tersebut adalah pembatalan pengesahan pemenang lelang sebagai pembeli yang sah atas objek lelang dimaksud.

2. Setelah pemenang lelang melakukan pelunasan, KPKNL akan menyetorkan hasil bersih lelang kepada pihak kreditur. Penyetoran tersebut wajib dilaksanakan paling lambat dalam jangka waktu tiga hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya pembayaran oleh KPKNL.
3. Pejabat lelang membuat risalah lelang yang akan di berikan kepada pemohon lelang dan pemenang lelang serta minuta risalah lelang sebagai arsip KPKNL
4. Membuat *Grosse* Risalah Lelang yang diperuntukan pada saat mengeksekusi objek yang masih dihuni oleh pemilik sebelumnya
5. Pembuatan berita acara serah terima oleh pejabat lelang.
6. Penerbitan laporan terkait pelaksanaan lelang di KPKNL Malang yang disusun berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) dan mencakup seluruh tahapan mulai dari pra-lelang hingga pasca-lelang, yang didokumentasikan secara komprehensif dalam Progres Report oleh pejabat lelang, termasuk bukti fisik dan hasil akhir lelang.

### **3.2. Faktor Penghambat Terhadap Pelaksanaan Prosedur Lelang Eksekusi Benda Tidak Bergerak di KPKNL Malang**

#### **a. Tahap pelaksanaan lelang**

Dalam tahapan pelaksanaan lelang eksekusi oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, terdapat hambatan yang bersumber dari faktor internal institusi tersebut. Salah satu hambatan utama yang dihadapi adalah cakupan wilayah kerja yang sangat luas. Wilayah kerja KPKNL Malang mencakup Kabupaten Malang, Kota Malang, Kota Batu, Kabupaten Kediri, Kota Kediri, Kabupaten Tulungagung, Kabupaten Trenggalek, Kabupaten Blitar, Kota Blitar, dan Kabupaten Jombang.

Dengan luasnya cakupan wilayah tersebut, jumlah anggota yang bertugas dalam pelaksanaan lelang dirasa tidak memadai. Saat ini, staf yang secara khusus menangani kegiatan lelang hanya berjumlah enam orang. Jumlah tersebut dinilai tidak sebanding dengan beban kerja dan frekuensi pelaksanaan lelang yang tinggi, sehingga dapat berdampak pada efektivitas, efisiensi, dan kualitas pelayanan lelang yang diberikan oleh KPKNL Malang. Selain kendala sumber daya manusia, hambatan lain yang turut memengaruhi kelancaran pelaksanaan lelang eksekusi adalah permasalahan teknis pada sistem digital yang digunakan. Website resmi lelang yang masih tergolong baru terkadang mengalami gangguan atau *trouble*, seperti keterlambatan dalam pemuatan halaman, kesalahan sistem saat proses pendaftaran peserta lelang, maupun kendala dalam proses penawaran secara daring (*online bidding*). Gangguan teknis ini dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem lelang elektronik serta berpotensi menghambat proses lelang yang seharusnya berjalan secara efisien dan transparan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Moh. Luthfi Rosyadi Muhtar selaku pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kelas I Malang Hambatan lain yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi adalah rendahnya partisipasi masyarakat sebagai peserta lelang. Sepinya peminat lelang dapat disebabkan oleh dua faktor utama, yaitu minimnya penyebaran informasi terkait pelaksanaan lelang dan kondisi perekonomian yang sedang lesu. Informasi mengenai objek lelang, jadwal, serta tata cara pelaksanaan lelang terkadang tidak tersampaikan secara optimal kepada masyarakat luas, baik melalui media daring maupun luring. Akibatnya, potensi peserta lelang yang seharusnya dapat mengikuti dan bersaing dalam proses penawaran menjadi terbatas.

Selain itu, situasi ekonomi yang tidak stabil turut memengaruhi daya beli masyarakat. Banyak calon peserta yang memilih menahan diri untuk tidak melakukan pembelian aset melalui lelang karena keterbatasan finansial atau pertimbangan risiko investasi. Hal ini secara tidak langsung berdampak pada harga penawaran yang cenderung rendah dan bahkan berpotensi mengakibatkan lelang gagal atau tidak mencapai harga limit yang telah ditentukan.

#### **b. Tahapan pasca lelang**

##### 1). Adanya gugatan dari debitur atas hasil lelang

Salah satu permasalahan yang sering muncul dalam pelaksanaan lelang eksekusi adalah pengajuan gugatan oleh debitur terhadap hasil lelang yang telah diselenggarakan. Pada umumnya, substansi gugatan tersebut berkaitan dengan keberatan debitur terhadap nilai jual objek lelang. Debitur kerap kali beranggapan bahwa harga hasil lelang berada di bawah nilai pasar wajar, sehingga menimbulkan kerugian finansial atas aset yang telah diagunkan. Dalam pandangan debitur, proses lelang dianggap tidak memberikan nilai pengembalian yang proporsional.

Apabila permasalahan semacam ini terjadi, debitur tetap memiliki hak hukum untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun demikian, sepanjang pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka hasil lelang tetap memiliki kekuatan hukum yang sah, kecuali terdapat putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Dalam praktiknya, gugatan dari debitur tidak hanya menghambat proses penyelesaian kredit, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli yang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang.

##### 2). Pengosongan objek lelang

Dalam praktik pelaksanaan lelang, salah satu kendala yang kerap dihadapi oleh pemenang lelang adalah apabila objek lelang masih dihuni oleh debitur atau pihak ketiga. Kondisi ini menyebabkan pembeli mengalami kesulitan dalam menguasai secara fisik objek lelang yang telah dibelinya. Oleh karena itu, untuk melakukan pengosongan atas objek lelang yang masih dihuni, terdapat beberapa langkah yang dapat ditempuh, antara lain:

- a) Melalui pendekatan persuasif kepada penghuni objek lelang, upaya mediasi dilakukan dengan tujuan mencapai kesepakatan yang menguntungkan semua pihak. Dalam praktiknya, penghuni sering kali mengajukan permintaan kompensasi dalam bentuk sejumlah uang sebagai ganti rugi atau biaya pemindahan barang-barang dari objek lelang. Dalam situasi semacam ini, pihak penjual biasanya mempertimbangkan dan memperhitungkan besaran biaya yang perlu dikeluarkan sebagai bagian dari strategi penyelesaian sengketa secara non-litigatif.
- b) Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, khususnya terhadap objek lelang yang masih dihuni oleh pemilik sebelumnya, Pejabat Lelang memiliki wewenang untuk menerbitkan Grosse Risalah Lelang. Dokumen ini merupakan salinan otentik dari Risalah Lelang yang memiliki kekuatan eksekutorial, setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Grosse Risalah Lelang berfungsi sebagai dasar hukum bagi pemenang lelang untuk mengajukan tindakan eksekusi pengosongan apabila penghuni objek lelang menolak menyerahkan aset tersebut secara sukarela.

Dokumen ini menjadi bukti sah atas peralihan kepemilikan objek lelang yang dilakukan melalui proses yang sah secara hukum. Oleh karena itu, apabila penghuni sebelumnya tetap menolak untuk meninggalkan objek lelang, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada pengadilan, dengan Grosse Risalah Lelang sebagai bukti utama dalam proses tersebut.

#### 4. Simpulan

Pelaksanaan lelang eksekusi di KPKNL Malang terdiri dari tiga tahapan, yakni pra-lelang, pelaksanaan lelang, dan pasca-lelang. Pada tahap pra-lelang, dilakukan pendaftaran melalui situs lelang.go.id, pengumpulan dokumen, verifikasi, serta penjadwalan oleh pejabat lelang. Tahap pelaksanaan lelang mencakup peninjauan objek, penetapan nilai limit, dan pengumuman lelang sebanyak dua kali. Lelang dilaksanakan sesuai jadwal dengan kehadiran pejabat lelang, kreditur, saksi, dan peserta. Proses lelang mencakup pendaftaran peserta, penyetoran jaminan, penawaran, penetapan pemenang, dan pengesahan hasil lelang. Tahap pasca-lelang meliputi pelunasan harga oleh pemenang, pengembalian uang jaminan peserta yang kalah, penerbitan Risalah Lelang, Grosse Risalah Lelang, Berita Acara Serah Terima, dan laporan hasil lelang. Keseluruhan proses ini bertujuan menjamin legalitas dan menjadi dasar administrasi pengalihan hak atas objek lelang. Hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi muncul di setiap tahapan. Pada tahap pra-lelang, kendala utamanya adalah ketidaklengkapan dokumen pemohon dan adanya gugatan perdata dari debitur. Pada tahap pelaksanaan, hambatan mencakup keterbatasan SDM, gangguan sistem lelang elektronik, serta partisipasi publik yang rendah akibat minimnya sosialisasi dan kondisi ekonomi. Sementara itu, pada tahap pasca-lelang, sering timbul gugatan atas hasil lelang dan kesulitan pengosongan objek lelang yang masih ditempati. Dalam hal ini, Grosse Risalah Lelang menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum bagi pemenang. Secara keseluruhan, hambatan-hambatan tersebut berdampak pada efektivitas, efisiensi, dan transparansi proses lelang, sehingga diperlukan perbaikan administratif, teknis, dan sosialisasi yang lebih optimal.

#### Daftar Pustaka

- Astriani, E. M., & Ngadino, N. (2021). Prosedur pelaksanaan dan pengumuman lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). *NOTARIUS*, 15(2), 649–659. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36938>
- Bakri, R. A., Fitriawan, H., & Nama, G. F. (2013). Sistem lelang online berbasis web. *The Electrician*, 7(3), 98–107. <https://doi.org/10.23960/elc.v7n3.115>
- Fawzi'ah, N. N. I., Nugrahaningsih, N. W., & Santoso, N. a. P. A. (2025). Implementasi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *Jurnal Hukum Dan Sosial Politik*, 3(3), 88–107. <https://doi.org/10.59581/jhsp-widyakarya.v3i3.5427>
- Harahap, M. Y. (2023). Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Sinar Grafika.
- Marnita, M. (2017). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung). *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 10(3). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no3.791>
- Puspitasari, D., Sahril, I., & Nessler, J. (2024). Kepastian hukum bagi kreditur sehubungan pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia pasca putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 yang

- berdampak kerugian finansial. *Jurnal Hukum Legalita*, 6(2), 181–204. <https://doi.org/10.47637/legalita.v6i2.1470>
- Riyanto, A., Saraswati, R., & Herawati, R. (2016). Tugas dan fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang dalam pelaksanaan lelang. *Diponegoro Law Journal*, 5(2), 1-17. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.11148>
- Rufaida, K. K. (2019). Tinjauan Hukum Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Tanpa Titel Eksekutorial Yang Sah. *Refleksi Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), 21–40. <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v4.i1.p21-40>
- Salim, V. P., & Subagyo, B. S. A. (2022). Keabsahan lelang non eksekusi sukarela secara online tanpa pejabat lelang. *Notaire*, 5(1), 155. <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.33641>
- Saputri, D. M. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Pamulang Law Review*, 2(1), 7. <https://doi.org/10.32493/palrev.v2i1.5340>
- Setyowati, J. (2017). Tanggung Jawab Balai Lelang Dalam Pra Lelang eksekusi Yang Lelangnya Kemudian Dibatalkan. <https://repository.unair.ac.id/66003/>
- Sianturi, P. T. (2013). Perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan tidak bergerak melalui lelang. CV Mandar Maju
- Sonata, D. L. (2015). Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata dalam Praktik. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no2.329>
- Sukmaya, M. A., Abubakar, L., & Handayani, T. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan Dalam Hal Eksekusi Terhalang Oleh Gugatan Ditinjau Dari Hukum Jaminan. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 8(2), 204. <https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605>
- Wardani, D. S., & Hasibuan, N. F. A. (2022). Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada Kpknl Di Lingkungan Kanwil DJKN Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi AKTIVA*, 3(2), 184–191. <https://doi.org/10.24127/akuntansi.v3i2.3046>