

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Praktik Kerja**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi itu membutuhkan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu pelaksanaan pembangunan.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya adalah unit Eselon III di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang terbentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Disebutkan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan unit instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Sebagai unit instansi vertikal, KPKNL melaksanakan tugas pelayanan di bidang pengelolaan kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang.

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencakupi dalam mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditor pada masa yang akan datang, untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam sebuah perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara dua pihak (kreditor dan debitor). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum, solusi hukum tersebut dengan mengeksekusi barang jaminan untuk dijual secara lelang guna pembayaran utang debitur, adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian jaminan tersebut. Pada lazimnya jaminan yang digunakan perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan.

Menurut Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 15 ayat (2 dan 3) mengatakan:

“ Jaminan Kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan , dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak” .

Benda bergerak, adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap benda bergerak. Contohnya berdasarkan Pasal 509 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) benda bergerak karena sifatnya misalnya ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan lain-lain, sedangkan benda bergerak karena undang-undang misalnya, hak pakai hasil dan hak atas benda bergerak.

Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan, penagihan-penagihan atau piutang-piutang, saham-saham atau andil andil dalam persekutuan dagang, dan lain-lain (Pasal 511 KUH Perdata). Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap, adalah kebendaan karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu melalui pemberian hak tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan

selanjutnya adalah tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) ayat 5, Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan didaftarkan.

Sebagai tanda adanya bukti Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hyoptheek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang memuat irah irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Namun dalam kenyataan, cara penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang yang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya adakalanya tidak berfungsi dengan baik, penjualan secara lelang masih mengalami kendala yang bervariasi.

Permasalahan tersebut di atas timbul baik sebelum pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang, maupun setelah pelaksanaan lelang. Masalah yang disebabkan oleh *factor intern* biasanya menyangkut permasalahan tertib administrasi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) seperti tidak lengkapnya persyaratan yang sudah ditentukan, yang berkaitan

dengan pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang, sedangkan *factor ekstern* adalah permasalahan yang diakibatkan antara lain, bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang.

Berdasarkan uraian di atas, pada kesempatan ini penulis mengambil judul “PROSEDUR PEMBATALAN LELANG HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL). TASEK MALAYA”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Sesuai dengan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, penulis membatasi permasalahan dalam tugas akhir, maka permasalahan ini dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembatalan lelang Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya.
2. Apa penyebab terjadinya pembatalan lelang Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya.

## **1.3 Tujuan Praktik Kerja**

Tujuan praktik kerja ini adalah untuk mengetahui:

1. Prosedur pembatalan lelang Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang.

2. Penyebab terjadinya pembatalan lelang Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya.

#### **1.4 Kegunaan hasil Praktik Kerja**

Hasil penelitian ini akan memberikan kegunaan untuk semua pihak yang berkepentingan terutama bagi:

1. Bagi penulis

Praktik kerja ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penulis. Selain itu penulis dapat memperdalam pemahaman tentang materi-materi yang telah diperoleh pada saat perkuliahan dan mengaplikasikannya pada saat praktik kerja. Dan juga menambah wawasan khususnya tentang Prosedur Pembatalan Lelang Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya.

2. Bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya

Kegunaan praktik kerja bagi lembaga yang terkait yaitu untuk membantu pekerjaan staf atau karyawan di KPKNL Tasikmalaya, disamping itu dengan adanya penulis melakukan kegiatan praktik di KPKNL Tasikmalaya, pihak instansi dapat melihat kemampuan penulis dalam mengaplikasikan teori-teori perbankan yang pernah dipelajari di perkuliahan untuk di praktikkan di tempat praktik kerja atau lembaga keuangan lainnya. Dan juga praktik kerja ini dapat dijadikan sebagai bahan

masuk dalam pengambilan keputusan untuk kebijakan-kebijakan perusahaan atau sebagai salah satu bahan referensi.

### 3. Bagi Pihak Lain

Praktik kerja ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai produk, fungsi dan tugas KPKNL khususnya mengenai prosedur pembatalan lelang hak tanggungan.

## 1.5 Metode Praktik Kerja

Untuk mencapai sasaran praktik kerja yang penulis harapkan, maka diperlukan metode yang sesuai dengan kajian yang akan dibahas dalam tugas akhir ini. Dalam mencapai hasil kerja yang baik maka diperlukan adanya perencanaan yang baik, oleh karena itu penulis menggunakan metode *interview*. *Interview* yakni metode pengumpulan data dengan menentukan poin-poin pembahasan yang akan dicari, dan mengolahnya menjadi data yang sesuai untuk dituangkan kedalam tugas akhir ini.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penulis sebagai berikut:

1. *Interview*, yaitu teknik pengumpulan data melalui Tanya jawab secara mendalam baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam hal ini penulis, melakukan Tanya jawab secara bertatap muka dengan pihak KPKNL Tasikmalaya.
2. Studi lapangan, adalah salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis untuk menghimpun informasi yang relevan

dengan konsentrasi penyusunan tugas akhir. Informasi tersebut dapat diperoleh dari sumber sumber tertulis lainnya baik cetak maupun elektronik.

## **1.6 Lokasi dan Jadwal Praktik Kerja**

### **1.6.1 Lokasi Praktik Kerja**

Lokasi yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang yang beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No.19, Sukamulya, Bungursari, Tasikmalaya, Jawa Barat 46211. Waktu penelitian dari mulai tanggal 04 Februari 2019 sampai 20 Maret 2019.

### **1.6.2 Jadwal Praktik Kerja**

Waktu yang dibutuhkan untuk melaksanakan praktik kerja atau magang Tugas Akhir ini adalah selama 30 hari kerja terkecuali hari Sabtu, Minggu dan tanggal merah yaitu dimulai dari tanggal 04 Februari 2019 sampai dengan tanggal 20 Maret 2019.

Untuk lebih jelasnya tahapan pembuatan Tugas Akhir ini penulis sajikan Tabel Matrik sebagai berikut.



