

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Masalah hukum dalam pelaksanaan lelang atas tanah yang dijaminakan melalui hak tanggungan semakin sering terjadi dan menjadi perhatian serius dalam praktik hukum di Indonesia. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan salah satu lembaga keuangan yang bergerak di bidang operasional lelang,¹ sebagai instansi pemerintah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang², sejatinya memikul tanggung jawab besar dalam memastikan proses lelang berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pelaksanaan lelang semestinya dilandasi oleh asas profesionalitas, transparansi, dan kepastian hukum demi menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat.³ Akan tetapi, realitas di lapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang masih menyisakan berbagai persoalan, khususnya yang berkaitan dengan keabsahan dokumen dan legalitas kewenangan dalam permohonan lelang.

¹ Dwi Satia Wardani and Nur Fadhilah Ahmad Hasibuan, “Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada Kpknl Di Lingkungan Kanwil Djkn Sumatera Utara,” *Jurnal Akuntansi AKTIVA* 3, no. 2 (2022): 184–191.

² F P K Polii et al., “Analisis Sistem Penagihan Piutang Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Manado,” *Jurnal EMBA* 9, no. 1 (2021): 841–850.

³ Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, ed. Prenada Media, *PRENADAMEDIA GROUP* (Surabaya, 2021).

Legalitas formal memegang peranan penting, yakni prinsip hukum yang menyatakan bahwa suatu tindakan hanya dapat dibenarkan secara hukum apabila telah diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Legalitas formal berfungsi untuk membatasi kewenangan pejabat publik agar tidak bertindak sewenang-wenang terhadap warga negara serta menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak hukum para pihak yang terlibat⁴. Pelanggaran terhadap asas ini dapat mengakibatkan batal demi hukum terhadap proses lelang yang dijalankan secara tidak sah.

Banyak kasus menunjukkan bahwa debitur maupun pihak ketiga merasa dirugikan akibat minimnya verifikasi atas dokumen yang menjadi dasar pelaksanaan lelang. Hal ini tidak hanya mencerminkan kelalaian administratif, tetapi juga mengindikasikan kurangnya tanggung jawab moral dan hukum dari para pejabat yang terlibat dalam proses tersebut. Seharusnya, proses lelang dapat menjadi instrumen hukum untuk menyelesaikan permasalahan utang-piutang secara adil dan final. Namun jika pelaksanaannya diwarnai oleh pelanggaran prosedur dan manipulasi administratif, maka fungsi hukum dari lelang menjadi bias, bahkan dapat menimbulkan konflik hukum yang lebih kompleks.

Seiring meningkatnya jumlah gugatan terhadap hasil lelang, masyarakat pun semakin mempertanyakan sejauh mana KPKNL menjalankan fungsinya secara efektif. Ketika verifikasi dokumen hanya dilakukan secara formal dan administratif, tanpa

⁴ Reski Anwar, "Eksistensi Asas Legalitas Formil Dan Materil Pada KUHP Nasional," *Jurnal Fakta Hukum (JFH)* 2, no. 2 (2023): 145–159.

kajian substansi hukum yang memadai, maka besar kemungkinan terjadi pelanggaran terhadap hak-hak hukum dari pihak-pihak yang terlibat, khususnya debitur. Dalam konteks ini, aspek kehati-hatian dan objektivitas menjadi sangat krusial dalam setiap proses yang dijalankan oleh Pejabat Lelang. Lemahnya pengawasan terhadap legalitas dokumen membuka celah penyalahgunaan wewenang oleh pihak-pihak tertentu yang berkepentingan.

Menjawab permasalahan tersebut, pemerintah mengesahkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 selanjutnya di sebut (PMK 2023) sebagai acuan baru dalam pelaksanaan lelang. Salah satu ketentuan penting dalam peraturan ini adalah Pasal 33 ayat 1 yang berbunyi:

(1) Terhadap pengajuan permohonan Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal

33 Pejabat Lelang melakukan penelitian terhadap:

- a. kelengkapan dan/atau kesesuaian dokumen persyaratan Lelang; dan*
- b. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.⁵*

Pasal 33 ayat 1 PMK 2023 telah menegaskan bahwa Pejabat Lelang wajib melakukan penelitian atas dokumen permohonan lelang, termasuk memeriksa legalitas formal dari subjek dan objek lelang. Ketentuan ini bukan sekadar prosedur administratif, melainkan juga merupakan bentuk pengawasan awal yang sangat penting dalam mencegah munculnya sengketa hukum akibat kelalaian prosedural

⁵ PERATURAN MENTRI KEUANGAN, PASAL 33 AYAT 1, 2023.

Secara teknis, penelitian terhadap dokumen permohonan lelang mencakup keabsahan bukti kepemilikan, validitas dokumen pengalihan piutang (*cessie*), keabsahan perjanjian utang, dan kesesuaian antara subjek hukum yang mengajukan permohonan lelang dengan pihak yang memiliki hak atas objek tersebut. Selain itu, Pejabat Lelang juga harus memastikan bahwa semua proses dilakukan tanpa unsur manipulasi, pemalsuan, atau tekanan hukum terhadap debitur. Dengan kata lain, tanggung jawab Pejabat Lelang bukan hanya administratif, tetapi juga substansial dalam menjaga integritas pelaksanaan lelang.

Dalam praktiknya implementasi Pasal 33 ayat 1 tersebut belum sepenuhnya berjalan sebagaimana mestinya. Sebagai ada beberapa contoh kasus yang menjadi sorotan publik

1. Dalam kasus Edy Santoso, rumahnya dilelang oleh KPKNL Surabaya dengan dugaan rekayasa dokumen permohonan termasuk tanda tangan “Clara” yang kemudian terbukti palsu dan rumah senilai pasar sekitar Rp 1.500.000.000. miliar justru dilelang cukup Rp 800.000.000 menunjukkan bahwa pejabat lelang gagal melakukan penelitian dokumen dan legalitas subjek serta objek lelang seperti diwajibkan oleh Pasal 33 ayat (1) PMK 2023, yang mengharuskan kelengkapan berkas dan validitas formal sebelum menetapkan jadwal lelang.⁶

⁶ Surabaya Newsworld, “Diduga Jadi Korban Rekayasa Lelang, Edy Santoso Menang Di Pengadilan Tinggi Surabaya,” <https://www.surabayanewsworld.com/2024/09/diduga-jadi-korban-rekayasa-lelang-edy.html>.

2. Dalam kasus Lukman Ibrahim, PT BRI dan KPKNL Surabaya diduga melakukan lelang aset tanpa penelitian mendalam atas dokumen dan legalitas subjek serta objek, di mana aset dilelang secara tertutup pada 2 Oktober 2024 tanpa pemberitahuan atau transparansi, dan sertifikat diduga dialihkan meski nasabah telah memblokirnya hal ini jelas melanggar Pasal 33 ayat (1) PMK 2023 yang mewajibkan pejabat lelang memeriksa kelengkapan administratif dan legalitas formal subjek dan objek sebelum menetapkan lelang, sehingga tindakan lelang tanpa penelitian tersebut patut digugat sebagai perbuatan melawan hukum.⁷

Berdasarkan Fakta bahwa KPKNL tetap menjalankan proses lelang meskipun terdapat indikasi kuat bahwa dokumen permohonan lelang tidak sah secara hukum, menunjukkan adanya kelemahan mendasar dalam proses verifikasi yang dilakukan oleh pejabat lelang dan Slamet Hadi Purwono salah satu pegawai KPKNL Surabaya membenarkan bahwa terdapat kasus tersebut. Kasus ini membuktikan bahwa pelaksanaan lelang dapat menjadi alat legitimasi terhadap tindakan yang melanggar hukum jika tidak dilakukan dengan teliti dan bertanggung jawab.

Dari kasus tersebut implementasi Pasal 33 PMK 2023 masih jauh dari Pemeriksaan dokumen oleh Pejabat Lelang yang semestinya bersifat menyeluruh dan substansial, cenderung hanya dilakukan secara formalitas. Pejabat Lelang belum

⁷ Corat Coret, "Gugat Bank BRI Dan KPKNL, Nasabah Keberatan Asetnya Dilelang Tanpa Transparansi," *Lenza Nasional*, <https://lenzanasional.com/gugat-bank-bri-dan-kpknl-nasabah-keberatan-asetnya-dilelang-tanpa-transparansi/>.

menjalankan fungsinya sebagai penjaga integritas hukum, yang seharusnya mampu menyaring setiap potensi pelanggaran hukum sejak awal. Ketika fungsi ini diabaikan, maka pelaksanaan lelang bukan hanya kehilangan makna hukumnya, tetapi juga dapat menjadi sarana penyalahgunaan kekuasaan. Kondisi ini tentunya menjadi sinyal penting bagi pemerintah untuk segera melakukan evaluasi menyeluruh terhadap pelaksanaan lelang di KPKNL, khususnya menyangkut standar verifikasi dokumen dan tanggung jawab Pejabat Lelang. Dalam konteks ini, penelitian terhadap implementasi Pasal 33 Ayat 1 PMK 2023 menjadi sangat relevan. Melalui studi kasus pelelangan rumah milik Edy Santoso, serta kasus-kasus serupa lainnya, penelitian ini bertujuan untuk mengungkap fakta di balik pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL apakah benar telah sesuai dengan prinsip legalitas dan profesionalitas, atau justru hanya sekadar memenuhi prosedur tanpa substansi.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam pengembangan hukum perdata, serta memberikan masukan bagi perbaikan regulasi dan praktik lelang di Indonesia. Pada akhirnya, pelaksanaan lelang yang adil, transparan, dan akuntabel hanya dapat terwujud apabila semua unsur hukum dijalankan secara konsekuen dan bertanggung jawab oleh setiap pejabat yang terlibat dalam prosesnya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian singkat permasalahan yang diangkat di atas, maka permasalahan yang akan penulis angkat dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. Apakah penelitian Legalitas formal di KPKNL Surabaya sesuai dengan Pasal 33Ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan 2023?
2. Bagaimana implikasi hukum dari penelitian legalitas formal yang tidak sesuai dengan Pasal 33 Ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan 2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan hasil rumusan masalah di atas bahwa penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis implementasi penelitian legalitas formal pada pejabat lelang di KPKNL Surabaya.
2. Mengidentifikasi dan mengkaji akibat hukum dari upaya yang dilakukan KPKNL terhadap implementasi penelitian legalitas formal yang tidak sesuai dengan pasal 33 ayat 1 PMK 2023.

1.4 Kegunaan

Penelitian ini secara garis besar dapat memberikan kegunaan manfaat secara fungsi teoritis maupun fungsi praktis. Adapun yang menjadi kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.4.1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan Teoritis Menurut Mukti Fajar, tujuan teoritis yaitu untuk memberikan sumbangsih pada perkembangan bidang keilmuan yang didalami. Manfaat teoritis diperoleh berupa konsep-konsep yang memerlukan pembahasan dan pengkajian lebih lanjut guna pengembangan ilmu yang bermanfaat.⁸ Maka penelitian ini akan berkontribusi pada pengembangan literatur hukum, khususnya di bidang hukum lelang dan hukum jaminan, dengan menganalisis secara mendalam implementasi Pasal 33 Ayat 1 PMK 2023. Hal ini dapat memperkaya khazanah keilmuan mengenai prosedur penetapan nilai limit lelang yang ada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya.

1.4.2. Kegunaan Praktis

1. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi masukan yang berguna bagi KPKNL Surabaya dalam memperbaiki cara mereka meneliti permohonan lelang. Sesuai Pasal 33 ayat (1) PMK 2023, petugas lelang wajib memastikan bahwa dokumen yang diajukan sudah lengkap dan sesuai, serta subjek maupun objek lelang memiliki legalitas yang sah. Dengan penerapan yang lebih disiplin terhadap ketentuan ini, proses lelang akan menjadi lebih tertib, risiko sengketa bisa ditekan, dan kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan KPKNL pun meningkat.

⁸ . Mukti Fajar ND. & Yulianto Achmad MH., *Dualisme Penelitian Hukum NORMATIF & EMPIRIS*, 1st ed. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).

2. Penelitian ini penting bagi debitur dan pihak ketiga, agar kedua pihak tersebut mengetahui bahwa pada dasarnya sebelum lelang dilakukan itu diperlukan adanya proses verifikasi dokumen dan legalitas objek lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang, hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat(1) PMK 2023. Dengan memahami hal ini, mereka bisa lebih teliti dan aktif dalam memastikan nilai limit serta kelengkapan dokumen yang diajukan, sehingga apabila ada ketidaksesuaian, bisa segera disampaikan sebelum lelang berlangsung. Ini tentu akan membantu mereka melindungi hak dan kepentingannya secara hukum.

1.5 Keaslian

Penelitian ini merupakan hasil pemikiran asli penulis yang disusun berdasarkan studi pustaka, peraturan perundang-undangan, dan data sekunder yang sah serta dapat dipertanggungjawabkan. Berdasarkan penelusuran terhadap karya ilmiah sejenis, tidak ditemukan penelitian sebelumnya yang secara khusus mengkaji implementasi kewajiban penelitian legalitas formal oleh pejabat lelang di KPKNL Surabaya berdasarkan Pasal 33 ayat (1) PMK 2023. Beberapa penelitian terdahulu hanya membahas aspek prosedural lelang secara umum, seperti proses administrasi, pengumuman, atau aspek hukum pemenang lelang, namun belum menyoroti secara mendalam peran verifikasi legalitas dokumen dan objek lelang oleh pejabat lelang sebagai kewajiban hukum preventif.

Tabel 1.1 Orisinalitas Penelitian dan Korelasinya

No	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugasakhir yang diusulkan
1.	Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Swasta Dalam Melakukan usaha Khusus Pada Bidang Jasa Lelang. (Angga Karunia Putra, Tesis, Universitas Islam Sutan Agung Semarang, 2021)	1. Bagaimana pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada Balai Lelang Swasta yang menjalankan usaha khusus pada bidang jasa lelang? 2. Bagaimanakah hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui Balai Lelang Swasta yang	Isu yang dibahas adalah tentang pelaksanaan lelang objek hak tanggungan oleh balai lelang swasta, khususnya dalam konteks wanprestasi debitur terhadap kreditur dan bagaimana pelaksanaannya sering tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.	Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan oleh Balai Lelang Swasta Penelitian sebelumnya fokus pada pelaksanaan lelang oleh balai lelang swasta dan aspek prosedural umum. Sedangkan penelitian ini secara khusus menelaah implementasi kewajiban penelitian legalitas formal oleh pejabat lelang di KPKNL Surabaya sesuai Pasal 33 Ayat 1 PMK 122/2023, serta bagaimana pengabaian kewajiban tersebut berdampak hukum bagi pihak

				terkait.
2.	Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Sulihaliza, Skripsi, <u>Universitas Muhamadiyah Mataram, 2024</u>)	1. Bagaimana bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitur dalam Eksekusi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan? 2. Bagaimana Tahapan-Tahapan dalam Proses Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan?	Pelaksanaan lelang eksekusi seringkali dinilai tidak adil bagi debitur, terutama terkait penentuan harga limit yang rendah dan potensi penjualan di bawah harga pasar. Hal ini menimbulkan ketidakseimbangan kekuatan antara kreditur dan debitur serta memicu sengketa hukum.	Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum bagi Debitur dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Fokus utama sebelumnya adalah perlindungan debitur terhadap pelaksanaan lelang eksekusi. Sementara tugas akhir ini menitikberatkan pada peran preventif pejabat lelang dalam meneliti legalitas dokumen, yang merupakan syarat awal dalam proses lelang, dan bagaimana kelalaian terhadap hal ini dapat menimbulkan sengketa hukum.
3.	Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan	1. Bagaimana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan? 2. Bagaimana Perlindungan	kurangnya kepastian hukum dan perlindungan hukum yang memadai bagi pemenang lelang eksekusi jaminan hak tanggungan.	Perlindungan Hukum Pemenang Lelang dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Penelitian terdahulu menyoroti

	(Erika Putri Agustina, Tesis, Universitas Sulltan Agung Semarang, 2022)	Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan?	pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berasal dari debitur, yang semakin memperburuk ketidakpastian bagi pemenang lelang.	ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang. Sedangkan tugas akhir ini lebih mendalam pada kewajiban formal pejabat lelang melakukan verifikasi legalitas subjek dan objek lelang, serta kasus kegagalan verifikasi oleh KPKNL Surabaya yang menyebabkan pembatalan lelang atau potensi gugatan hukum.
4.	Analisis Implementasi Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Padangsidipuan (Mei Anggelina Zega, Skripsi, Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hassan	1. bagaimana Implementasi Pelaksanaan Lelang Online (e-auction) yang dilakukan KPKNL Padangsidipuan	Isu dalam penelitian sebelumnya membahas tentang pelaksanaan lelang tanah Hak Tanggungan oleh KPKNL, khususnya terkait dengan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku dan perlindungan	Analisis Implementasi Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) di KPKNL Padangsidipuan Perbedaan utamanya adalah lokasi dan fokus. Penelitian terdahulu menelaah aspek teknis pelaksanaan e-auction di

	Ahmad Addary Padangsidimpuan, 2023)		hukum bagi debitur.	Padangsidimpuan. Penelitian ini fokus pada substansi hukum, yaitu penerapan Pasal 33 ayat 1 PMK 122/2023, khususnya verifikasi dokumen lelang oleh pejabat KPKNL Surabaya, dan analisis kasus nyata seperti lelang rumah Edy Santoso..
--	-------------------------------------	--	---------------------	--

Sumber; Analisis penulis berdasarkan data skripsi dan tesis terdahulu

1.6 Metode Penelitian

Agar penulisan karya ilmiah ini dapat tersusun secara sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut.

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang menggunakan fakta-fakta empiris dari perilaku manusia ini dapat berupa perilaku verbal yang dikumpulkan melalui wawancara atau perilaku nyata yang diamati secara

langsung melalui pengamatan.⁹ Dalam hal ini jenis penelitian empiris sangat tepat digunakan dalam penelitian ini karena mampu memberikan gambaran nyata tentang bagaimana aturan dalam Pasal 33 ayat 1 PMK 2023 benar-benar diterapkan di lapangan, khususnya di KPKNL Surabaya. Melalui pendekatan ini, penelitian tidak hanya melihat hukum dari teks peraturan saja, tetapi juga bisa memahami bagaimana aturan tersebut dijalankan, apakah sesuai dengan ketentuannya, serta bagaimana dampaknya terhadap pihak-pihak yang terlibat, seperti debitur dan kreditor. Dengan demikian, penelitian ini menjadi lebih relevan dan bermanfaat, baik untuk pengembangan hukum, bahan evaluasi bagi pembuat kebijakan, maupun untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat dalam proses lelang.

1.6.2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang berarti suatu cara analisis dimana hasil penelitian menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁰ Pendekatan ini digunakan untuk melihat sejauh Pasal 33 Ayat 1 PMK 2023 dapat di implementasikan secara nyata dalam praktik pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Melalui pendekatan

⁹ Mukti Fajar ND. & Yulianto Achmad MH., *Dualisme Penelitian Hukum NORMATIF & EMPIRIS*.

¹⁰ Mukti Fajar ND. & Yulianto Achmad MH., *Dualisme Penelitian Hukum NORMATIF & EMPIRIS*.

ini, peneliti menelaah kasus konkret yang terjadi, yaitu pelelangan rumah milik Edy Santoso oleh KPKNL Surabaya, yang kemudian disengketakan secara hukum karena diduga terjadi pelanggaran terhadap prosedur dan legalitas permohonan lelang.

1.6.3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari lapangan melalui metode wawancara dan observasi terhadap pihak yang dirugikan maupun instansi terkait yang menjadi fokus penelitian. Adapun data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan, yang mencakup peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, literatur ilmiah, serta berbagai sumber tertulis lainnya yang memiliki relevansi dengan permasalahan pada implementasi Pasal 33 Ayat 1 PMK 2023 Tentang Posedur Pelaksanaan Lelang.

1.6.4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara yang dimaksud untuk tanya jawab supaya mendapatkan informasi dari informan. Pengertian wawancara menyatakan bahwa pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di masyarakat. Wawancara yang akan dilakukan kepada

responden berupa wawancara mendalam dengan menggunakan instrument wawancara yaitu pedoman wawancara yang telah disiapkan berisikan tentang berbagai pertanyaan yang memuat topik penelitian yang akan dibahas. Melalui wawancara ini dimungkinkan memperoleh informasi mengenai suatu permasalahan hukum yang berkaitan dengan implementasi Pasal 33 PMK 2023 yang berada di KPKNL Surabaya.

2. Observasi

Observasi merupakan kegiatan yang dilakukan yang saya lakukan dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula

3. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, majalah, kisah-kisah sejarah.¹¹

1.6.5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, yang beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur. Lokasi ini dipilih karena

¹¹ Aris Dwi Cahyono Aqil, "Studi Kepustakaan Mengenai Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Pasien Rawat Jalan Di Rumah Sakit," *Jurnal Ilmiah Pamenang* 2, no. 2 (2020): 1–6.

KPKNL Surabaya merupakan instansi yang memiliki kewenangan langsung dalam pelaksanaan lelang, khususnya lelang eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan. Salah satu kasus yang menjadi perhatian publik dan relevan dengan penelitian ini adalah pelelangan rumah milik Edy Santoso, yang kemudian menjadi objek gugatan hukum oleh debitur yang bersangkutan.

1.6.6. Metode Analisa Data

Penelitian ini menggunakan metode kepenulisan preskriptif, yaitu metode yang tidak hanya menjelaskan fakta hukum yang terjadi di lapangan (*das sein*), tetapi juga bertujuan untuk memberikan analisis normatif terhadap permasalahan yang ditemukan dan menyusun rekomendasi mengenai bagaimana hukum seharusnya diterapkan secara ideal. Melalui metode ini, peneliti menganalisis sejauh mana praktik yang berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku, serta menyusun solusi hukum yang dapat diterapkan secara teoritis maupun praktis terhadap persoalan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang.¹² Pendekatan ini dianggap tepat karena penelitian tidak sekadar menguraikan fakta-fakta yang ditemukan, tetapi juga menguji pelaksanaan Pasal 33 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 oleh KPKNL Surabaya, khususnya dalam konteks lelang eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan.

¹² Mukti Fajar ND. & Yulianto Achmad MH., *Dualisme Penelitian Hukum NORMATIF & EMPIRIS*.