

ABSTRAK

Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di muka umum merupakan mekanisme hukum yang menjadi bagian penting instrumen kredit dan perbankan. Pada praktiknya, lelang eksekusi hak tanggungan merupakan jenis lelang dengan frekuensi paling tinggi dilaksanakan Tanpa Ada Penawaran (TAP). Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif yang menggunakan data primer berupa hasil wawancara dengan sembilan informan yang terlibat langsung dalam praktik pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Jakarta II. Tidak hanya praktisi lelang, dalam penelitian ini turut melibatkan perspektif dari perumus kebijakan dan pengembangan aplikasi lelang untuk mendapatkan pemahaman terkait fenomena tingginya frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan tanpa ada yang mengajukan penawaran dan bagaimana langkah pengembangan yang dapat diambil untuk mengoptimalkan pemasarannya. Hasil analisis data menemukan indikasi bahwa lelang eksekusi hak tanggungan merupakan mekanisme transaksi properti yang lebih beresiko dibandingkan transaksi pasar wajar, sehingga upaya untuk meningkatkan pemasaran dan pembentukan harga yang optimal masih menghadapi keterbatasan pengaturan hukum warisan pemerintah kolonial Belanda. Oleh karena itu, untuk menghadapi tuntutan perkembangan teknologi yang semakin dinamis, dibutuhkan pengembangan terhadap landasan hukum yang kuat untuk mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pelayanan lelang. Menggunakan pendekatan *New Public Management* (NPM) pembahasan dalam ini memberikan usulan pengembangan kebijakan empiris yang dapat dikembangkan untuk mengoptimalkan proses penyampaian informasi lelang.

Kata Kunci: *New Public Management* (NPM), Jaminan Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).