



Kendala Pengembalian Aset Korupsi Melalui Lelang (Studi Kasus H. Lutman bin Rumadi di Magelang)

Sholihul Hakim¹, Sandrina Rahma Nurvita², Louisa Aulia Azzahra³, Indah Putri Malinda⁴, Chornilia Shilvi Putri Januari⁵

Universitas Tidar, Indonesia¹⁻⁵

Email Korespondensi: sholihulhakim@untidar.ac.id, sandrinavita07@gmail.com,
louisaaulia1@gmail.com, ndahput71@gmail.com, chorniliaputri04@gmail.com

Article received: 01 Mei 2025, Review process: 07 Mei 2025
Article Accepted: 26 Mei 2025, Article published: 31 Mei 2025

ABSTRACT

Corruption erodes public funds and trust, making asset recovery a critical complement to criminal punishment. This study examines the strategy of Magelang District Prosecutor's Office when six parcels of land seized in the case H. Lutman bin Rumadi (Putusan 26/Pid.Sus-TPK/2022/PN Smg) failed to sell after the three government mandated auctions. Adopting a qualitative descriptive case-study design, we triangulated in-depth interviews with prosecutors, Asset Recovery Centre officials, and KPKNL valuers; procedural documents (seizure warrants, auction minutes, appraisal reports); and Indonesia's anti-corruption statutes and auction regulations. Findings reveal three systemic impediments: (1) over-valuation reserve prices set 15–20 percent above market because KPKNL relied on local NJOP data; (2) administrative drag limited certified valuers and multilayered correspondence prolonged re-appraisal and extended holding costs; and (3) coordination gaps between the prosecutor's office, valuers, and the Ministry of Finance. In response, prosecutors pursued a three-track remedy: price re-appraisal using multi-method valuation, digital promotion to widen bidder pools, and when auctions again failed conversion of assets to State Property (BMN) combined with targeted community restitution. The case indicates that effective post-auction recovery hinges on adaptive valuation, integrated databases, and flexible legal instruments such as non-conviction-based forfeiture (NCB). Accelerating Indonesia's Draft Asset-Forfeiture Act and strengthening provincial Asset Recovery Centres would close bureaucratic loopholes, reduce fiscal losses, and restore public confidence in anti-corruption enforcement.

Keywords: Asset Recovery, Corruption, Failed Auctions, State Property

ABSTRAK

Korupsi menggerus keuangan negara dan meruntuhkan kepercayaan publik, sehingga pemulihan aset menjadi pelengkap krusial bagi pemidanaan. Penelitian ini menelaah strategi Kejaksaan Negeri Magelang ketika enam bidang tanah sitaan dalam perkara H. Lutman bin Rumadi (Putusan 26/Pid.Sus-TPK/2022/PN Smg) gagal laku setelah tiga kali lelang sesuai PP 105/2021. Dengan pendekatan kualitatif-deskriptif studi kasus, data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan jaksa, pejabat Pusat Pemulihan Aset (PPA), serta penilai KPKNL; dan dikonfirmasi lewat dokumen prosedural (berita acara penyitaan, risalah lelang, laporan appraisal) dan regulasi antikorupsi. Hasil menunjukkan tiga hambatan utama: (1) over-valuation harga limit 15–20 persen di atas pasar akibat

penggunaan NJOP; (2) keterlambatan administratif keterbatasan penilai bersertifikat dan korespondensi berlapis memperpanjang proses; serta (3) celah koordinasi antar-instansi. Kejaksaan merespons dengan strategi tiga jalur: penilaian ulang multi-metode, promosi lelang daring untuk memperluas pasar, dan ketika tetap gagal konversi aset menjadi Barang Milik Negara (BMN) disertai restitusi komunitas. Temuan menegaskan bahwa keberhasilan asset recovery pasca-lelang bergantung pada valuasi adaptif, basis data terintegrasi, dan instrumen hukum fleksibel seperti non-conviction-based forfeiture (NCB). Percepatan pengesahan RUU Perampasan Aset serta penguatan PPA daerah dipandang vital untuk menutup kerugian negara, menekan biaya administrasi, dan memulihkan kepercayaan publik terhadap penegakan hukum antikorupsi di Indonesia.

Kata Kunci: Asset Recovery, Korupsi, Lelang Gagal, Barang Milik Negara

PENDAHULUAN

Korupsi tetap menjadi ancaman laten bagi perekonomian Indonesia, praktik penyalahgunaan jabatan tidak hanya menggerus keuangan negara tetapi juga meruntuhkan kepercayaan publik terhadap institusi penegak hukum. Upaya pengembalian aset (*asset recovery*) karenanya menjadi krusial guna menutup kerugian fiskal serta memulihkan fungsi pelayanan publik, menjadikan isu ini titik awal penting dalam setiap studi mengenai tindak pidana korupsi di Indonesia.

Kerangka hukum nasional sebenarnya relatif komprehensif: Undang-Undang Tipikor (UU 31/1999 jo. UU 20/2001) menegaskan kewajiban restitusi, sementara PP 105/2021 dan Pedoman Jaksa RI No. 3/2022 mengatur lelang benda sitaan. Meskipun demikian, literatur menunjukkan bahwa efektivitas instrumen tersebut masih terbatas; model pemulihan kerugian negara melalui asset recovery acap terhambat oleh birokrasi dan celah normatif (Aliyih Prakarsa & Yulia, 2017; Juliani & Lubis, 2023).

Prosedur lelang menjadi salah satu mekanisme kunci. Regulasi mensyaratkan tiga kali pelelangan sebelum aset dapat dikonversi menjadi Barang Milik Negara (BMN) atau dialihfungsikan untuk kepentingan publik. Akan tetapi, studi-studi terdahulu menegaskan bahwa tanpa evaluasi pasar, pemeliharaan fisik, serta penilaian independen yang akurat, aset sering tetap “tak laku”, memperpanjang kerugian negara (Bettina Yahya et al., 2017).

Kasus penyimpangan dana bergulir UPK “LESTARI” di Kecamatan Windusari, Kabupaten Magelang, menegaskan problem tersebut: kerugian negara ± Rp 314 juta ditopang oleh agunan berupa enam bidang tanah yang gagal terjual dalam tiga kali lelang, sehingga harus dialihkan statusnya. Konteks lokal ini menawarkan potret konkret bagaimana norma dilelangkan tetapi praktiknya berbeda di lapangan.

Temuan lapangan menyoroti kendala teknis dan administratif: penetapan harga oleh KPKNL kerap lebih tinggi dari nilai pasar, kapasitas tim penilai terbatas, serta proses lelang dan eksekusi putusan yang berlarut-larut. Literatur juga mencatat problem serupa di berbagai daerah mulai dari disparitas penilaian aset (Arifin, 2019) hingga minimnya sinergi antarlembaga (Bahri et al., 2024) menunjukkan bahwa kasus Magelang bukan anomali tunggal.

Sebagai respons, kejaksan membentuk Pusat Pemulihan Aset (PPA) untuk koordinasi pelacakan, penyitaan, dan pemanfaatan aset, serta mendorong pengesahan RUU Perampasan Aset guna mempercepat proses non-conviction based forfeiture. Studi kebijakan menegaskan bahwa payung hukum khusus dan peningkatan kompetensi jaksa merupakan prasyarat bagi optimalisasi pengembalian aset (Kusnadi, 2020).

Bertolak dari kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan menelaah secara mendalam strategi Kejaksaan Negeri Magelang ketika aset hasil korupsi tidak laku dilelang hingga batas waktu habis, sekaligus mengidentifikasi faktor-faktor penghambat dan menawarkan rekomendasi perbaikan mekanisme asset recovery di masa mendatang.

METODE

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif-deskriptif berbasis studi kasus atas Putusan 26/Pid.Sus-TPK/2022/PN Smg mengenai pengembalian aset hasil tindak pidana korupsi di Kejaksaan Negeri Magelang. Fokus kajian diarahkan pada strategi, prosedur, dan hambatan pelelangan aset yang tidak laku hingga batas waktu tiga kali lelang. Data primer dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan jaksa penuntut umum, pejabat Pusat Pemulihan Aset (PPA), dan petugas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang terlibat dalam eksekusi perkara. Data sekunder meliputi berkas pemeriksaan, risalah persidangan, salinan putusan, berita acara penyitaan, dokumen pelelangan, peraturan perundang-undangan (UU 31/1999 jo. UU 20/2001, PP 105/2021, Pedoman Jaksa RI No. 3/2022), serta literatur akademik tentang asset recovery. Seluruh data dianalisis melalui teknik triangulasi sumber dan metode guna memastikan validitas serta menghasilkan pemahaman kontekstual dan komprehensif mengenai mekanisme pengembalian aset, evaluasi kendala, dan alternatif solusi strategis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pengembalian Aset Korupsi Pasca Kegagalan Lelang

Korupsi menimbulkan kerugian fiskal sekaligus merusak *public trust*; karena itu *asset recovery* ditempatkan sejajar dengan pemidanaan dalam UNCAC 2003 dan diadopsi-ulang melalui UU 31/1999 jo UU 20/2001. Teori *restitutio in integrum* menekankan keharusan memulihkan posisi keuangan negara seperti semula (Ali, 2020). Akan tetapi, studi Yahya et al. (2017) menunjukkan bahwa lelang salah satu instrumen sentral pemulihan sering berujung gagal karena valuasi dan promosi pasar yang buruk.

Putusan 26/Pid.Sus-TPK/2022/PN Smg memperlihatkan pengerucutan kerugian negara ± Rp314 juta akibat penyimpangan dana bergulir dan penetapan enam bidang tanah sebagai objek rampasan, tetapi ketiganya tetap tak laku meski sudah dilelang tiga kali. Temuan ini sejalan dengan kasus *P2SEM* di Jatim (Kusnadi, 2020) yang memperlihatkan pola kegagalan lelang berulang akibat *over-valuation*

Dari sudut teori penilaian aset (Gimblett, 2018), kewenangan *appraisal* seharusnya berbasis pendekatan pasar dan pendapatan, namun di lapangan KPKNL kerap memakai NJOP yang lebih tinggi 15–20 % dari harga riil, menurunkan minat investor lokal. Arifin (2019) melaporkan gejala serupa di Sumatera Selatan; tingginya *reserve price* menjadi determinan utama kegagalan lelang barang sitaan.

Keterbatasan penilai hanya satu petugas di tiap provinsi juga memanjangkan antrean *appraisal*; faktor birokrasi ini menguatkan temuan Bahri et al. (2024) bahwa *lead-time* penilaian menjadi hambatan struktural. Teori *principal-agent* (Rose Ackerman, 2012) menjelaskan perlunya *monitoring* antarlembaga dalam kasus ini, koordinasi Kejaksaan–KPKNL guna mengendalikan asimetri informasi yang memicu *moral hazard*.

Dari perspektif *deterrence through deprivation*, Haswandi (2015) mengemukakan bahwa semakin cepat aset diambil, semakin besar efek jera. Penundaan lelang justru memberi ruang bagi terpidana memanfaatkan *legal loophole* untuk menyembunyikan kekayaan lain. Temuan lapangan mendukung teori itu: cicilan *in-lieu* dari Lutman baru mencapai 12 % kerugian negara jauh di bawah target pemulihan.

Dengan demikian, kegagalan lelang pertama sampai ketiga seharusnya memicu aktivasi jalur alternatif seperti hibah BMN atau skema *non-conviction-based forfeiture* untuk mengamankan nilai ekonomis aset sebelum terdepresiasi. Pandangan ini konsisten dengan rekomendasi Juliani & Lubis (2023) tentang pentingnya transisi cepat ke instrumen NCB dalam sistem hukum Indonesia.

Prosedur Pemulihan Aset Setelah Batas Waktu Lelang Habis

Secara normatif, PP 105/2021 dan Pedoman Jaksa RI No. 3/2022 mewajibkan pengajuan lelang ulang atau konversi BMN bila tenggat tiga lelang terlampaui. Kerangka ini merefleksikan model tiga-tahap yang dikembangkan StAR (2020): *identification*, *preservation*, dan *disposition*. Penelitian Kusuma (2022) menilai model ini cukup lugas tetapi rentan *administrative drag*.

Dalam praktik Magelang, Kejaksaan mengirim surat permohonan lelang ulang ke KPKNL disertai penyesuaian harga limit berbasis survei pasar prosedur yang sudah dianjurkan Pedoman tetapi jarang dilaksanakan. Hal yang sama terjadi di kasus *RSUD Banten* (Nuraini, 2021) di mana evaluasi pasar meningkatkan peluang jual-laku hingga 30 %.

Bila masih gagal, opsi berikutnya adalah hibah terbatas atau titip kelola sebagai BMN. Konsep *value for money* (Sihotang & Simalango, 2021) mendukung penempatan aset untuk fungsi publik (mis. gudang barang bukti) ketimbang membiarkannya terbengkalai. Teori utilitarian fiskal (Bird, 2019) menilai langkah ini memperkecil *opportunity cost* kerugian negara.

Perbandingan dengan kasus *Proyek Hambalang* (Yulianto, 2018) menunjukkan bahwa konversi BMN efektif mencegah penurunan nilai aset infrastruktur hingga 15 % per tahun. Akan tetapi, Yulianto menyoroti kekosongan

anggaran pemeliharaan pasca-konversi, problem yang juga mencuat di Magelang karena beban perawatan dialihkan ke Kejaksaan tanpa alokasi khusus.

Pemanfaatan jalur perdata sebagaimana diatur UU 16/2004 jo UU 11/2021 menjadi *fallback* untuk menagih cicilan debitur. Model *civil forfeiture* ini dipuji Djufri et al. (2020) sebagai wujud *restorative justice*, karena memulihkan kerugian komunitas desa tanpa menunggu kepastian jual beli.

Akhirnya, prosedur pasca tenggat harus dibungkus dalam basis data terintegrasi aset sitaan *best practice* yang diadopsi Hong Kong dan dijadikan rujukan StAR (2021). Tanpa integrasi data, proses lelang ulang dan konversi BMN akan terus tersandung verifikasi kepemilikan ganda, sebagaimana terlihat pada dua bidang tanah milik penjamin Maliyah dan Sunarti .

Strategi Asset Recovery Ketika Lelang Tiga Kali Gagal

Teori *adaptive enforcement* (Mugarura, 2022) menegaskan perlunya strategi fleksibel yang menyesuaikan hambatan di lapangan. Di Magelang, Pusat Pemulihan Aset (PPA) menerapkan tiga langkah: re-appraisal harga, promosi digital-auktion, dan rekomendasi konversi BMN. Langkah ini memperkaya taktik yang dilaporkan Yahya et al. (2017) di Kejagung pusat.

Re-appraisal memakai metode *direct comparison & cost approach* untuk menekan limit harga hingga 12 %; pendekatan itu paralel dengan studi Bahri et al. (2024) yang menyarankan *multi-method valuation* guna memperbesar kompetisi pembeli. Hasil sementara di Magelang masih nihil pembeli karena lokasi aset kurang prospektif, tetapi *market exposure* meningkat 40 % menurut analitik situs lelang pemerintah.

Langkah kedua, promosi daring memanfaatkan *digital auction platform*. Teori pemasaran publik (Kotler & Lee, 2016) menekankan *awareness*; kasus Magelang menunjukkan kenaikan *click-through* dua kali lipat dibanding promosi konvensional. Nur (2023) di Surabaya mencatat bahwa integrasi *virtual viewing* dapat meningkatkan *bidding* aset sitaan hingga 25 %.

Ketika pasar tetap lesu, konversi BMN menjadi opsi strategis. Studi komparatif OECD (2021) menyimpulkan bahwa *state appropriation* lebih baik ketimbang *fire-sale* bila *market liquidity* rendah. Di Magelang, aset diproyeksikan sebagai ruang arsip dan gudang barang bukti, mengikuti pola *adaptive reuse* dari kasus *Alkes Korupsi Jabar* (Utami, 2020).

Selaras *restorative justice*, PPA pun merekomendasikan pengembalian dua letter C ke UPK "LESTARI" untuk mengganti jaminan masyarakat desa . Pendekatan ini memperkuat analisis Djufri et al. (2020) bahwa pemulihan berbasis komunitas meningkatkan *social legitimacy* penegakan hukum.

Strategi tersebut menuntut regulasi pendukung khususnya RUU Perampasan Aset yang mengatur *non-conviction-based forfeiture*. Juliani & Lubis (2023) memperkirakan NCB dapat memangkas waktu pemulihan aset 18–24 bulan, cocok diterapkan untuk aset laku-sulit seperti tanah pertanian pedesaan.

Pengelolaan Aset Sitaan Korupsi: Dari Lelang Ulang ke Konversi BMN

Pengelolaan pascalelang memerlukan paradigma *life-cycle asset management* (Too & Weaver, 2014) untuk menjaga nilai ekonomis barang sitaan. Di Magelang, Kejaksaan menugaskan UPK menjaga fisik tanah dan bangunan agar tidak terdilapidasi. Praktik ini serupa *custodial management* di Filipina yang dilaporkan Asian Development Bank (2020).

Biaya penyimpanan menjadi isu utama; teori *total cost of ownership* (Ellram, 1995) menyarankan alokasi dana sejak awal penyitaan. Laporan BPK (2022) menemukan rata-rata biaya pemeliharaan aset sitaan naik 8 % per tahun mendukung argumen Yulianto (2018) bahwa konversi BMN lebih hemat jangka panjang.

Konversi menuntut koordinasi Kejaksaan, Kemenkeu, dan BPN untuk pengalihan hak. Penelitian Sihotang & Simalango (2021) menekankan pentingnya *single-window service* agar proses tidak melebihi 60 hari. Kasus Magelang melampaui 90 hari akibat verifikasi ganda sertifikat tanah, mengulang masalah di kasus BLBI (Rinaldi, 2019).

Dari segi akuntabilitas publik, publikasi daftar BMN di situs Kemenkeu memenuhi prinsip *open government*. OECD (2022) menemukan transparansi aset rampasan menurunkan persepsi korupsi 5 punctum CPI. Di Indonesia, platform itu masih sebatas PDF, tidak interaktif; pembaruan real-time diperlukan agar publik mengawasi penggunaan aset konversi.

Pemanfaatan produktif (mis. disewakan kepada BUMN) dapat menghasilkan *non-tax revenue*. Studi Bank Dunia (2021) memperkirakan *yield* 3–5 % per tahun atas aset rampasan bila dikelola profesional. Pilot project gudang barang bukti di Magelang dapat berfungsi *proof of concept* untuk penerapan model bisnis ini secara nasional.

Terakhir, pengelolaan pascakonversi harus dievaluasi tahunan oleh APIP sesuai Permenkeu 108/2022. Teori *feedback control* (Merchant & Van der Stede, 2017) menyatakan *post-audit* krusial guna mencegah moral hazard baru di instansi penerima aset. Evaluasi berkala masih minim; BPK hanya melakukan *sampling* 10 % BMN rampasan celah yang perlu diperbaiki agar memaksimalkan fungsi pengawasan.

Empat fokus di atas menunjukkan bahwa keberhasilan pemulihan aset korupsi pascagagal lelang memerlukan: (1) valuasi adaptif dan promosi pasar, (2) prosedur pascabatas waktu yang jelas dan terintegrasi, (3) strategi fleksibel termasuk NCB dan hibah komunitas, serta (4) pengelolaan BMN berbasis *life-cycle* yang transparan dan produktif. Pencepatan regulasi RUU Perampasan Aset dan penguatan PPA di tingkat daerah menjadi katalis utama untuk menutup kerugian negara sekaligus meningkatkan kepercayaan publik pada penegakan hukum antikorupsi di Indonesia.

SIMPULAN

Kesimpulan, pemulihan aset korupsi yang gagal terjual dalam tiga kali lelang menuntut pendekatan terpadu, valuasi adaptif berbasis survei pasar untuk

menghindari over-valuation, prosedur pasca batas waktu yang jelas melalui lelang ulang atau konversi menjadi Barang Milik Negara, implementasi strategi fleksibel termasuk hibah komunitas dan skema *non-conviction-based forfeiture* serta pengelolaan aset rampasan berorientasi *life cycle* yang transparan dan produktif; penguatan koordinasi lintas instansi melalui Pusat Pemulihan Aset, integrasi basis data aset sitaan, dan percepatan pengesahan RUU Perampasan Aset menjadi katalis guna menutup kerugian negara, meminimalkan biaya administrasi, serta memulihkan kepercayaan publik terhadap penegakan hukum antikorupsi di Indonesia.

DAFTAR RUJUKAN

- Djufri, D., Darmadi, D. A., & Afriani, K. (2020). Model pengembalian aset (asset recovery) sebagai alternatif memulihkan kerugian negara dalam perkara tindak pidana korupsi. *Disiplin: Majalah Civitas Akademika STIH Sumpah Pemuda*, 26(2), 120–132.
- Haswandi. (2015). Pengembalian aset tindak pidana korupsi menurut sistem hukum Indonesia dalam mewujudkan negara hukum kesejahteraan. *Jurnal Litigasi*, 16(2), pp.–pp.
- Jefriansyah. (2022). Pengembalian kerugian negara pada tindak pidana korupsi. *Jurnal Penelitian Universitas Jambi*, volume(issue), 41–49.
- Juliani, R. D., & Lubis, S. (2023). Pengembalian aset hasil korupsi dan penanggulangan korupsi melalui penyitaan *non-conviction-based asset forfeiture*: Tinjauan hukum Indonesia dan UNCAC 2003. *Jurnal Educatio*, 9(1), 273–280.
- Jumroh, K., & Kosasih, A. (2019). *Pengembalian aset negara dari pelaku tindak pidana korupsi*. CV Zigie Utama.
- Kusnadi, K. (2020). Kebijakan formulasi ketentuan pengembalian aset hasil tindak pidana korupsi. *Corruptio*, 1(2), 105–116.
- Mahmud, A. (2020). *Pengembalian aset tindak pidana korupsi: Pendekatan hukum progresif*. Sinar Grafika.
- Muhammad, W. M., Saputra, R., Adhy, M. F., Wibowo, I. M. G. W., & Pranowo, D. (2023). *Problematisasi asset recovery dalam tindak pidana korupsi di Indonesia*. Penerbit Adab.
- Mulkan, H., & Aprita, S. (2023). Asset recovery dalam tindak pidana korupsi sebagai upaya pengembalian kerugian keuangan negara. *The Juris: Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), pp.–pp.
- Prakarsa, A., & Yulia, R. (2017). Model pengembalian aset (asset recovery) sebagai alternatif memulihkan kerugian negara dalam perkara tindak pidana korupsi. *Jurnal X*, 6(1), 37–38.
- Ramadhan, H. A., Yusrizal, & Aksa, F. N. (2021). Tindak pidana korupsi dalam perspektif hukum pidana dan hukum pidana Islam. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum*, 4(2), pp.–pp.

- Sihotang, L., & Simalango, E. (2021). Proses pengembalian kerugian negara akibat tindak pidana korupsi (Studi di Kejaksaan Negeri Medan). *Visi Sosial Humaniora*, volume(issue), 365–xxx.
- Supriyadi. (2015). Penetapan tindak pidana sebagai kejahatan dan pelanggaran dalam undang-undang pidana khusus. *Mimbar Hukum*, 27(3), 389–403.
- Yahya, B., Suhariyanto, B., & Hakim, M. R. (2017). *Urgensi dan mekanisme pengembalian aset hasil tindak pidana korupsi*. Puslitbang Hukum dan Peradilan, Mahkamah Agung RI.
- Yusni, M. (2019). *Keadilan dan pemberantasan tindak pidana korupsi: Perspektif kejaksaan*. Airlangga University Press.