

## ANALISIS HUKUM PENGEMBALIAN SISA HASIL LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

*Legal Analysis of Return of Rest of Auction Objects of Guarantee Rights*

**Kamsilaniah, Juliati, Andi Tira, Firman Aswari**

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

\*Email: kamsilaniahkamma@gmail.com

Diterima: 10 Februari 2023/Disetujui: 30 Juni 2023

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses lelang objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo dan untuk mengetahui akibat hukum jika hasil lelang tidak diterima oleh debitur. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan dan menggunakan metode tipe penelitian Normatif-Empiris. Pendekatan dilakukan dengan kepustakaan dalam kenyataan berdasarkan wawancara dengan para pihak yaitu pihak debitur dan pihak KPKNL Palopo serta dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pelaksanaan proses lelang objek hak tanggungan oleh KPKNL Palopo telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi pelaksanaan lelang tersebut tidak berlandaskan atas keadilan oleh karena penentuan nilai limit ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan pasal 17 ayat (1) huruf e PMK No 27/PMK.06/2016 Selain itu, akibat hukum dari hasil lelang yang tidak diterima oleh debitur, oleh karena menurut debitur tidak sesuai perkiraannya, sehingga sisa hasil lelang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale. Sesuai ketentuan pasal 1404 KUHP Perdata yang mengatur tentang uang penitipan di Pengadilan Negeri.

**Kata Kunci:** Pengembalian, Sisa Hasil Lelang, Hak Tanggungan

### ABSTRACT

*This study aims to determine the auction process for dependent rights objects by KPKNL Palopo and to find out the legal consequences if the auction results are not received by the debtor. This research was conducted at the Palopo State Wealth and Auction Service Office, Palopo City, South Sulawesi Province, and used a Normative-Empirical research type method. The approach is carried out with literature in reality based on interviews and documentation. The results showed that the implementation of the auction process for dependent rights objects by the Palopo KPKNL had been carried out in accordance with the Minister of Finance Regulation No. 27 / PMK.06 / 2016 concerning Instructions for Auction Implementation. However, in fulfilling the conditions for the auction process, there are some deviations where there are principles that are not accommodated by the rights of one of the parties in this case the owner of the goods or debtor because the auction process does not meet the principle of fairness. In addition, the legal consequence is that if the auction proceeds are not received by the debtor, this is because they do not attend/receive the remaining money from the auction due to objections and do not receive the auction proceeds, the remaining money from the auction can be deposited in the District Court in accordance with the provisions of article 1404 of the Civil Code which regulates deposit money in the District Court.*

**Keywords:** Return, Remaining Auction Results Mortgage Right

 This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

### 1. PENDAHULUAN

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai suatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Kebutuhan dana yang cukup besar oleh masyarakat, ditinjau dari aspek

ekonomi, memerlukan lembaga keuangan sebagai penyedia dana dan lembaga hak jaminan yang kuat yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Bertemu dengan masyarakat selaku pihak yang membutuhkan dana dan lembaga keuangan baik bank maupun non bank selaku pihak yang memberikan dana menimbulkan hubungan hukum berupa pemberian kredit. Pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat akan diikuti dengan suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian berupa perjanjian kredit. Perjanjian merupakan kesepakatan antara

dua orang atau dua pihak, mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian, kesepakatan itu timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan.

Salah satunya lembaga keuangan yang menyediakan dana tersebut adalah koperasi terutama dibagian perkreditan. Namun demikian, koperasi tidak akan begitu saja mengucurkan dana tanpa adanya jaminan bahwa dana pinjaman yang dikucurkan tersebut akan dapat dikembalikan oleh debitör sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Lembaga pembiayaan menganggap jaminan paling efektif dan aman adalah tanah yang dibebani hak tanggungan. Penggunaan tanah sebagai jaminan didasarkan pada pertimbangan, tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang makin tahun akan meningkat nilai jualnya. Hal ini didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya. Apabila debitör wanprestasi pemanfaatan lembaga eksekusi hak tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan dapat segera kembali kepada kreditör dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT menyebutkan bahwa "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditör tertentu terhadap kreditör-kreditör lain". Walaupun koperasi telah menetapkan persyaratan yang demikian ketat, tetapi masih saja ada debitör yang wanprestasi hingga pada tahap kredit macet, sehingga harus dilakukan eksekusi objek jaminan melalui lelang.

Menurut Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa "Apabila debitör cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan mengajukan permohonan lelang kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, maka Kantor Lelang Negara harus menghormati dan melaksanakan kewenangan tersebut. Lelang dikenal sebagai kontrak yang mencakup jual beli menurut hukum perdata dan adat. Organisasi lelang diatur dengan peraturan perundang-undangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Di bawah sistem hukum Indonesia, lelang diklasifikasikan sebagai metode penjualan khusus, dan prosurnya berbeda dengan jualabeli umum. Oleh karena itu, pelelangan dikelola sendiri-sendiri dengan peraturan jual beli (lex spesialis) yang bersifat hukum tertentu.

Menurut Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/ PMK.06/2016 Lelang adalah Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diadului dengan pengumuman lelang.

Adapun pengertian lelang menurut para ahli sebagai berikut:

M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa Penjualan dimuka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui atau mendaftarkan.

Salim H.S menerangkan bahwa lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.

Adapun pengertian lelang menurut Arba dan Ade Mulada bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang diadului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik atau turun dan atau tertulis.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni UUHT, telah ditentukan bahwa jaminan hak tanggungan dapat beralih kepada kreditör, apabila debitör tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) dalam masa pelunasan utangnya. Serta pelunasan utang debitör dapat dilaksanakan melalui proses lelang.

Salah satu peristiwa yang terjadi yakni Hj. Nurdiana (debitör) telah wanprestasi dalam masa pelunasan hutangnya, sehingga dilakukan lelang oleh Koperasi Simpan Pinjam Marendeng (selanjutnya disebut KSP Marendeng) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palopo (selanjutnya disebut KPKNL Palopo). Namun berdasarkan lelang tersebut hasil lelang yang masih menjadi hak debitör tidak mau diterima oleh debitör. Menurut debitör proses lelang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 20 (3) UUHT yang menyatakan pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan, bahwa disinyalir pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga hasil yang menjadi hak debitör tidak mau diterima.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui proses lelang objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo dan akibat hukum jika sisa hasil lelang objek Hak Tanggungan tidak diterima oleh debitör.

## 2. METODE

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode penelitian normative-

empiris yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta yang didapat secara objektif di lapangan baik berupa data, informasi, dan pendapat yang didasarkan pada identifikasi hukum dan dampak hukum yang terjadi di masyarakat.

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan, oleh karena kasus yang diteliti berada pada wilayah kerja KPKNL Palopo.

Teknik pengumpulan data yaitu dengan cara wawancara dan dokumentasi, peneliti mewawancarai pihak-pihak atas pengembalian sisa hasil lelang objek jaminan hak tanggungan. Serta metode dokumentasi untuk sebagai bukti adanya wawancara yang terjadi. Dalam melakukan wawancara, beberapa pihak menjadi partisipan, antara lain: (1) Kuasa Hukum Debitur; (2) Pihak KPKNL Palopo..

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1. Lelang Objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo Tanggungan oleh KPKNL Palopo**

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dijelaskan bahwa lelang merupakan salah satu sarana untuk pelunasan utang debitur kepada kreditur atau sarana pelunasan utang-piutang yang didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi dan dipenuhi sebelum pelaksanaan lelang dilakukan.

Surat permohonan pelaksanaan lelang serta persyaratannya dianggap telah lengkap oleh pemohon maka pemohon harus mengajukan secara tertulis permohonan pelaksanaan lelang kepada KPKNL atau pemimpin balai lelang yang kemudian pihak KPKNL melakukan pemeriksaan kelengkapan persyaratan permohonan lelang tersebut apabila persyaratannya telah lengkap maka pihak KPKNL melaksanakan proses lelang. Tetapi pada kenyataannya terdapat proses lelang yang tidak sesuai menurut debitur dikarenakan salah satu syarat khusus yang menyatakan debitur wanprestasi tidak dipenuhi akan tetapi pihak KPKNL tetap melaksanakan proses lelang.

Adapun posisi kasusnya sebagai berikut terjadi pada kasus H. Nurdiana (debitur) yang merupakan anggota KSP Marendeng, pada tanggal 19 Desember 2013 telah mengajukan permohonan pinjaman kepada KSP Marendeng (kreditur) sebesar Rp. 250.000.000- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan alasan untuk penambahan modal. Perjanjian tersebut memiliki jangka waktu pinjaman 120 (seratus dua puluh) bulan, dengan bunga 1,75% perbulan menurun dengan jaminan sertifikat hak milik No: 1394/2011, Kelurahan Rantepao, Kecamatan Rantepao, Kabupaten Toraja Utara, luas : 323 M2 yang diatasnya terdapat bangunan permanen dan telah diikat dengan hak tanggungan nomor :94/2014 tanggal 8 April 2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 55/2014 tertanggal 18 Maret 2014 yang dibuat oleh Pipianti selaku Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) di Kabupaten Tana Toraja dengan nilai sebesar Rp. 200.000.000- (Dua ratus juta rupiah). H. Nurdiana berkewajiban membayar angsuran pertama pada tanggal 19 Januari 2014 sebesar Rp. 4.334.000- (Empat juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah) dan seterusnya dengan

perhitungan bunga 1,75% dari sisa pokok pinjaman dan akan jatuh tempo pada tanggal 19 Desember 2023.

Pada bulan Februari 2014 H. Nurdiana (debitur) mulai menunggak dan sudah tidak mampu lagi membayar sepenuhnya nilai angsurannya karena tempat yang dijadikan usaha mengalami musibah kebakaran, terkait permasalahan tersebut debitur meminta keringanan pembayaran angsuran kepada kreditur dalam hal ini KSP Marendeng akan tetapi pihak KSP Marendeng tidak dapat mengabulkan permohonan tersebut. Berdasarkan uraian diatas penulis berpendapat bahwa debitur mengalami yang namanya overmacht atau keadaan memaksa. Overmacht diartikan sebagai suatu keadaan di mana debitur terhalang untuk melakukan prestasinya. Adapun pengertian overmacht dijelaskan pada pasal 1245 KUHPerdata bahwa tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya. Adapun unsur-unsur overmacht yang dapat disimpulkan berdasarkan penjelasan pasal 1245 KUHPerdata bahwa adanya peristiwa yang tidak terduga, keadaan itu menghalangi debitur melakukan prestasinya serta keadaan tersebut diluar dari kesalahan debitur. Terkait peristiwa kebakaran yang dialami oleh debitur telah memenuhi unsur overmacht sehingga sebaiknya pihak kreditur mengambil langkah untuk memberikan keringanan kepada debitur.

Puncak permasalahan ini ketika debitur menerima surat panggilan dari Pengadilan Negeri Makale tertanggal 12 Juni 2019 dan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan anehnya didalam surat permohonan eksekusi terlampir surat teguran (somasi) ke 1, 2 dan 3 yang mana debitur sama sekali tidak pernah menerima atau melihat somasi tersebut. Beberapa bulan kemudian kreditur mengajukan permohonan lelang atas objek jaminan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo melalui Ketua Pengadilan Negeri Makale sehingga pada tanggal 19 November 2020 objek hak tanggungan telah dilelang dengan nilai limit sebesar Rp. 620.000.000- (enam ratus dua puluh juta rupiah). Debitur perlu diberi peringatan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah cidera janji (wanprestasi) melalui suatu pernyataan cidera janji oleh pihak kreditur. Berdasarkan uraian diatas penulis berpendapat bahwa somasi yang dikirimkan sebanyak 3 kali merupakan niat baik dari kreditur dalam melakukan penyelesaian masalah yang bertujuan memberikan peringatan atau teguran kepada debitur agar memenuhi kewajiban yang telah ditentukan didalam perjanjian, akan tetapi somasi tersebut tidak dibarengi dengan tanda terima surat dimana tanda terima surat tersebut untuk memastikan bahwa surat somasi diterima oleh pihak yang bersangkutan dalam hal ini debitur. Debitur menganggap proses lelang tersebut tidak sah, sehingga tidak menerima hasil lelang yang seharusnya menjadi haknya dari hasil pelelangan sehingga uang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale.

Berdasarkan hasil wawancara pada hari Rabu, 5 Januari 2022 kepada Bapak A. Risal selaku kuasa hukum debitur memberikan keterangan bahwa proses lelang tersebut tidaklah memenuhi syarat khusus karena debitur sama sekali tidak pernah melihat atau menerima somasi yang mana dengan somasi itu menyatakan bahwa debitur wanprestasi dan debitur dikagetkan dengan adanya surat panggilan dari Pengadilan

Negeri Makale dan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan. Bawa atas panggilan tersebut debitur hadir dan diperlihatkan surat permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan serta didalam surat permohonan tersebut terlampir surat somasi yang mana somasi tersebut dilakukan sebanyak 3 kali dan surat somasi tersebut tidak didukung dengan adanya tanda terima surat serta Pengadilan Negeri Makale tidak memberi kesempatan kepada debitur untuk melunasi sisa utangnya tersebut, melainkan pada pertemuan tersebut langsung dibacakan surat penetapan eksekusi dan beberapa hari kemudian Pengadilan Negeri Makale melalui jurusita pengganti melakukan sita eksekusi riil terhadap objek jaminan hak tanggungan. Beberapa bulan kemudian pihak kreditur mengajukan permohonan lelang atas objek jaminan hak tanggungan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo bahwa tidak berselang waktu lama tepatnya pada sore hari pada tanggal 19 November 2020 objek hak tanggungan telah laku dilelang dibawah harga limit yakni seharga Rp. 509.420.000- (lima ratus sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah). Berdasarkan uraian mengenai nilai jual objek jaminan hak tanggungan sebesar Rp. 509.420.000- dapat melunasi utang debitur kepada kreditur yang mana berdasarkan rekap perhitungan utang debitur sesuai somasi ketiga sebesar Rp. 235.323.100-

Adapun hasil wawancara pada hari Senin, 21 Februari 2022 yang dilakukan kepada pihak KPKNL Palopo dalam hal ini diwakili Bapak Rahmat I.W selaku kasi hukum dan informasi KPKNL Palopo menyatakan Pengadilan Negeri Makale dalam hal ini mewakili kreditur sebagai penjual dan telah mengajukan permohonan lelang serta memenuhi dokumen atau persyaratan untuk dilakukannya proses lelang didalam persyaratan lelang juga dilengkapi dengan Surat Pendaftaran Keterangan Tanah (SPKT), dan juga melakukan pengumuman sebanyak 2 kali, serta menentukan nilai limit objek hak tanggungan. Balai Lelang atau KPKNL dalam hal ini Pejabat Lelang bertanggung jawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari penjual atau pemilik barang. Mengenai nilai harga lelang Rp. 509.420.000- (lima ratus sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) hal tersebut telah sesuai karena pemenang lelang telah menyetorkan uang jaminan lelang sehingga nilai tersebut harus dipenuhi untuk memenangkan proses lelang, sehingga proses lelang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Menurut penulis berdasarkan hasil wawancara dengan pihak debitur dalam hal ini melalui kuasa hukum debitur, maka akhirnya dapat menganalisis mengenai perihal somasi yang dilakukan sebanyak 3 kali tersebut dimana menurut ketentuan Pasal 1238 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan, yang seharusnya kreditur tidak dapat melakukan proses lelang sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT. Pihak kreditur sama sekali tidak memberikan kesempatan bagi debitur dalam melakukan pelunasan utangnya yang hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 (5) UUHT dimana ditentukan bahwa sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat

dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Terhadap somasi yang diberikan kepada debitur tidak didukung dengan adanya tanda terima surat yang mana dengan surat tersebut menyatakan bahwa debitur telah menerima surat somasi, sehingga surat somasi yang diberikan kepada debitur oleh kreditur seolah-olah hanya untuk memenuhi syarat untuk melakukan proses lelang. Serta jangka waktu pinjaman berakhir pada tanggal 13 Desember 2023 akan tetapi didalam surat perjanjian pinjaman ditentukan bahwa pihak kreditur dapat melakukan pelelangan apabila pihak debitur menunggak selama 3 bulan berturut-turut hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1270 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa waktu yang ditetapkan selalu ditentukan untuk kepentingan debitur, kecuali jika sifat perikatan sendiri atau keadaan ternyata bahwa waktu itu ditentukan untuk kepentingan kreditur. Sehingga kreditur berhak mengajukan permohonan lelang sesuai ketentuan pasal 6 UUHT berdasarkan surat perjanjian pinjaman yang dikuatkan pasal 1270 KUHPerdata.

Adapun penjelasan yang dijelaskan oleh pihak KPKNL Palopo, penulis menganalisis bahwa proses lelang yang dilakukan telah memenuhi syarat untuk dilakukan proses lelang atau sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku berdasarkan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Mengenai SPKT hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016. bahwa pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari kantor pertanahan setempat.

Berdasarkan pengumuman yang dilakukan sebelum proses lelang diadakan menurut ketentuan pasal 51 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang bahwa pelaksanaan lelang wajib diadakan dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual hal tersebut sejalan dengan asas build in control yang menjelaskan bahwa lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan didepan umum . Berdasarkan ketentuan pasal 17 ayat (1) huruf (e) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Peraturan tersebut menyatakan bahwa penetapan harga limit menjadi tanggung jawab penjual sedangkan penjual atau pemilik barang dalam lelang ini adalah Pengadilan Negeri Makale yang bertindak untuk dan atas nama debitur sebagai pemberi hak tanggungan. Serta untuk menjadi peserta lelang, peserta lelang harus menyetorkan jaminan penawaran lelang sebelum pelaksanaan lelang besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual paling sedikit 20% dari nilai limit sampai paling banyak 50% dari nilai limit atau sesuai ketentuan pasal 44 PMK No. 231/PMK.06/2020 dalam hal ini penjual menentukan nilai limit sebesar Rp. 124.000.000 atau 20% dari nilai limit sehingga pembeli lelang hanya perlu melakukan pelunasan sebesar Rp. 497.000.000 ditambah dengan bea lelang pembeli 2% dari nilai limit atau sebesar Rp. 12.420.000- sehingga jumlah yang harus dilunasi oleh pembeli sebesar Rp. 509.000.000.

Berdasarkan uraian yang dijelaskan oleh pihak debitur serta KPKNL Palopo penulis berpendapat bahwa syarat untuk melakukan proses lelang telah dipenuhi akan tetapi didalam pemenuhan syarat lelang tersebut terdapat asas yang dilanggar dalam hal ini asas keadilan bahwa tidak dipenuhinya rasa keadilan secara proporsional bagi kedua belah pihak, dimana pihak penjual dalam hal ini Pengadilan Negeri Makale berdasarkan surat permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan yang dimohonkan oleh kreditur dalam menentukan harga limit secara sewenang-wenang tanpa meminta pendapat pihak pemilik barang dalam hal ini debitur terkait penentuan nilai limit sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur. Dari hal tersebut debitur tidak menerima uang sisa hasil lelang objek hak tanggungan.

Bawa berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan pihak debitur dan pihak KPKNL Palopo penulis berpendapat bahwa proses lelang telah sesuai peraturan yang berlaku yakni Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang. Akan tetapi pelaksanaan lelang tersebut tidak berlandaskan asas keadilan oleh karena penentuan nilai limit ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan pasal 17 ayat (1) huruf e PMK No 27/PMK.06/2016.

### **3.2. Akibat Hukum Lelang Objek Hak Tanggungan yang tidak diterima oleh Debitor**

Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditur sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utangnya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Perlindungan hukum terhadap para pihak terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan bagi kredit yang telah macet, sangat jelas dan kuat di atur oleh UUHT. Namun, pada prakteknya debitur yang melakukan wanprestasi dalam hal ini tidak dapat lagi melakukan kewajibannya dalam melakukan pembayaran dikarenakan berbagai hal dapat merugikan pihak kreditur dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, sehingga untuk mengurangi kerugian yang ada atau mengembalikan pinjaman yang telah diberikan kepada debitur pihak kreditur mengambil langkah dengan melakukan lelang terhadap objek jaminan debitur.

Di dalam UUHT objek jaminan yang dijaminkan oleh debitur kepada kreditur adalah tanah atau tanah beserta bangunan yang ada diatasnya yang setelah objek tersebut dibebankan hak tanggungan yang awalnya debitur sebagai pemegang objek tersebut berubah menjadi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Sehingga kreditur memiliki kewenangan untuk melakukan proses lelang terhadap objek jaminan serta kreditur berhak menetapkan nilai limit, namun dalam prakteknya banyak kreditur tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati yang dapat menimbulkan kerugian pada debitur. Apabila proses lelang dilakukan dengan menetapkan nilai limit yang rendah sehingga mengakibatkan kerugian terhadap debitur dengan dilaksanakannya proses lelang, terkait harga lelang terlalu rendah/dibawah harga pasar sehingga melanggar hak yang dimiliki oleh pemilik barang tersebut (debitur).

Kekhasan ini antara lain terlihat pada transparansi, landasan persaingan, dan adanya regulasi yang mewajibkan lelang dikelola oleh masyarakat umum, khususnya komisaris independen dan profesional lelang. Lelang sekarang menjadi alternatif yang efisien dan efektif untuk menjual. Namun dalam praktiknya, menjual produk secara lelang tidak selalu berjalan dengan baik karena keterbatasan dalam

pelaksanaannya. Keberatan dan keberatan debitur/pihak ketiga terhadap hasil lelang agunan debitur merupakan salah satu kendala yang sering dihadapi dalam pelaksanaan lelang agunan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis bersama Bapak Rahmat I.W selaku kasi hukum dan informasi KPKNL Palopo menerangkan bahwa proses lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan atau sesuai risalah lelang nomor : 188/74/2020 tanggal 19 November 2020 adalah sah menurut hukum namun debitur tidak mau menerima uang hasil lelang sehingga uang hasil lelang di titipkan kepada Pengadilan Negeri Makale.

Berdasarkan hal tersebut, penulis dapat menganalisis dengan dikeluarkannya risalah lelang hal tersebut menjelaskan bahwa telah terpenuhinya asas kepastian hukum yang menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam hal ini penjual dan pembeli lelang. Akan tetapi asas ini tidak sepenuhnya mengakomodasi para pihak dimana pihak pemilik barang dalam hal ini debitur merasa dirugikan serta dengan diterbitkannya risalah lelang telah memenuhi asas akuntabilitas yang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. bahwa adanya perlindungan hukum bagi debitur di bidang perkreditan menjadi urgent, karena secara faktual kedudukan antara para pihak seringkali tidak seimbang. Perjanjian kredit yang seharusnya dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, karena alasan efisiensi diubah menjadi perjanjian yang sudah dibuat oleh pihak yang mempunyai posisi tawar (*bargaining position*) dalam hal ini adalah pihak kreditur. Debitur tidak mempunyai pilihan lain, kecuali menerima atau menolak perjanjian yang disodorkan oleh pihak kreditur. Di sisi lain pengadilan yang merupakan pihak ketiga dalam mengatasi perselisihan antara kreditur dengan debitur dapat menilai apakah upaya yang dilakukan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan yang disepakati dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan. Dalam hal pembayaran sejumlah uang, sedang hasil penjualan melebihi kewajiban yang harus dibayar, maka kelebihannya harus dikembalikan kepada pemilik awal objek lelang dalam hal ini debitur atau sesuai ketentuan pasal 34 ayat (1) UUJF akan tetapi uang kelebihan tersebut tidak diterima oleh debitur maka uang tersebut akan dititipkan di Pengadilan Negeri dimana kreditur dan debitur berada. Adapun keadaan tidak hadir karena tidak menerima uang hasil lelang tersebut maka uang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale atau sesuai ketentuan Pasal 463 KUHperdata dan merupakan uang titipan pihak ketiga (konsinyasi) hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1404 KUHPerdata menyatakan bahwa jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, jika penawaran itu dilakukan menurut undang-undang. Sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur. Berdasarkan hal tersebut penulis menyimpulkan bahwa jika salah satu pihak menolak uang pembayaran maka salah satu pihak dapat menitipkan uang tersebut kepada Pengadilan Negeri berdasarkan domisili pihak yang menolak uang pembayaran.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan proses lelang objek hak tanggungan oleh KPKNL Palopo telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi pelaksanaan lelang tersebut tidak berlandaskan asas keadilan oleh karena penentuan nilai limit ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan pasal 17 ayat (1) huruf e PMK No 27/PMK.06/2016. Akibat hukum sisa hasil lelang hak tanggungan yang tidak diterima oleh debitur, yang seharusnya dikembalikan kepada pemilik objek lelang berdasarkan ketentuan pasal 34 ayat (1) UUJF, namun uang hasil lelang tidak diterima oleh debitur mengingat nilainya tidak sesuai dengan perhitungan debitur maka sisa hasil lelang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1404 KUHPerdata yang menjelaskan penitipan uang di Pengadilan Negeri.kasus narkotika, kurangnya dukungan masyarakat serta faktor budaya yang membuat proses penyidikan menjadi kurang efektif.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2016, Hukum Lelang, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim HS, 2011, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta.
- Terok, G. (2013). Fungsi Jaminan dalam Pemberian Kredit. Lex Privatum.
- Simanjuntak, T. G. (2021). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Tanpa Agunan BNI Fleksi Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Utama USU.
- Dianawati, C. B., & Purnawan, A. (2017). Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri. Jurnal Akta, 4(2), 125-132.
- Bachtiar, M. F. Akibat Hukum Terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Karena Perbedaan Nilai Appraisal Dan Hak Tanggungan (*Doctoral Dissertation*, FAKULTAS HUKUM).
- Rudy, I., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemenang Lelang Atas Tanah: CLAVIA: Journal of Law, 19(3), 329-338.
- Pangemanan, F. W. S. (2019). Implementasi Pasal 1238 Kuh Perdata Terhadap Penentuan Debitor Yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit. Lex Et Societatis, 7(4).
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, 4(2), 95-107.
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang