

TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PELAKSANAAN LELANG DENGAN OBYEK HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG

¹Nur Muhammad Rajja Agung*, ²Aryani Witasari,

^{1,2} Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:

Rajjaagung4@gmail.com

Abstrak

Negara Indonesia merupakan suatu proses yang berkesinambungan untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, Cara untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur di Indonesia dengan adanya keserasian dan keseimbangan dari berbagai bidang kehidupan, yang diantaranya dalam bidang ekonomi dan keuangan. Perwujudan keseimbangan dan keserasian dalam bidang ekonomi dan keuangan tidak bisa lepas dari peran Bank. Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui prosedur Pelaksanaan Lelang objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, keabsahan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang, penentuan harga limit lelang objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang.

Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis terhadap bahan hukum dan perdata dengan menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan atau perundang-undangan atau hukum yang ada berlaku secara efektif, menggambarkan dan melaporkan secara rinci dan sistematis.

Hasil dari penelitian ini adalah Berdasarkan Prosedur Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang diketahui pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dilakukan menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Keabsahan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Kota Semarang berdasarkan ketentuan dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang terlepas apakah telah memperoleh fiat dari Ketua Pengadilan Negeri atau belum adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR, sehingga Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tersebut tidak sah, dan dapat dimohonkan pembatalan lelangnya di Pengadilan Negeri Semarang. solusi masalah menyerahkan obyek rawan konflik ke Pengadilan Negeri dan dibuat peraturan perundangan secara khusus mengatur lelang Hak Tanggungan. Penentuan Harga Limit Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang ditentukan oleh Pemohon Lelang dengan syarat tidak di bawah nilai likuidasi

Kata Kunci: *Pelaksanaan Lelang, Keabsahan Lelang, Hak Tanggungan.*

Abstract

The State of Indonesia is a continuous process to achieve a just and prosperous society based on Pancasila and the 1945 Constitution. . The realization of balance and harmony in the economic and financial fields cannot be separated from the role of the Bank. The purpose of this research is to find out the procedures for carrying out the Auction for Mortgage objects at the State Property and Auction Service Office, the validity of the Mortgage Auction Implementation at the State Service Office and Auction, determining the limit price for auction objects for Mortgage objects at the Semarang State Property and Auction Service Office.

The research method applied in this study is an empirical juridical approach with analytical descriptive specifications for legal and civil materials by analyzing the extent to which a regulation or legislation or existing law applies effectively, describes and reports in detail and systematically.

The results of this study are based on the procedures for carrying out the auction for mortgage objects at the Semarang State Property and Auction Service Office, it is known that the implementation of mortgage auctions is carried out according to Article 6 of the Mortgage Law. The validity of the implementation of the Mortgage Auction at the State Service Office and the Semarang City Auction based on the provisions in Article 6 of the Mortgage Law which is carried out by the Semarang State Wealth and Auction Service Office regardless of whether it has obtained a fiat from the Head of the District Court or not is contrary to the provisions of Article 224 HIR, so that the Mortgage based on Article 6 of the Law on Mortgage carried out by the Semarang State Property and Auction Service Office is invalid, and you can apply for the cancellation of the auction at the Semarang District Court. the solution to the problem of handing over conflict-prone objects to the District Court and making laws and regulations specifically governing the auction of Mortgage Rights. Determination of the Auction Limit Price for the Execution of Mortgage Objects at the Semarang State Property and Auction Service Office is determined by the Auction Applicant on condition that it is not below the liquidation value.

Keywords: *Auction Implementation, Auction Validity, Mortg*

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Proses pembangunan yang sedang berkembang di Negara Indonesia merupakan suatu proses yang berkesinambungan untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Cara untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur di Indonesia salah satunya adalah dengan adanya keserasian dan keseimbangan dari berbagai bidang kehidupan, yang diantaranya dalam bidang ekonomi dan keuangan. Perwujudan keseimbangan dan keserasian dalam bidang ekonomi dan keuangan tidak bisa lepas dari peran Bank. Industri perbankan merupakan salah satu komponen penting dalam menjaga keseimbangan perekonomian nasional, karena stabilitas industri perbankan sangat mempengaruhi stabilitas perekonomian secara keseluruhan. (Budiharto)

Bank mempunyai arti penting dalam pergerakan perekonomian Indonesia, karena bank mempunyai peran menjadi perantara keuangan antara dua pihak yaitu pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana, hal ini sesuai dengan definisi bank sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak

Bank dalam Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 1998 di atas menyebutkan tentang “kredit”. Kredit berasal dari kata romawi “Credere” artinya percaya¹. Pasal 1 angka 11 dari UU Nomor 10 Tahun 1998 selanjutnya juga memberikan definisi yang lebih terperinci tentang apa yang di maksud dengan kredit, yaitu Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. (Sutarno,2005)

Bank memang mempunyai kewajiban untuk menjalankan salah satu fungsinya yaitu menyalurkan simpanan dari masyarakat untuk masyarakat lainnya dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat, akan tetapi bukan berarti Bank harus menerima setiap kredit yang diajukan oleh masyarakat atau badan hukum begitu saja. Bank sebelum menyalurkan kredit kepada seseorang atau badan hukum, menetapkan lima kriteria yang harus dipenuhi oleh calon debitornya (Salim,2006)

Jaminan merupakan kriteria yang memiliki kedudukan penting dalam pengajuan kredit sehingga dalam kebanyakan praktek jaminan harus dimiliki oleh badan hukum atau perseorangan yang ingin mengajukan kredit. Seringkali seorang kreditor memerlukan suatu jaminan (S.B.Marsh dan J.Soulsby,2006)

Undang-undang memang telah mengatur tentang Jaminan secara umum dalam Pasal 1131 KUHPerdara akan tetapi sering orang tidak puas dengan jaminan secara umum ini, oleh karena itu diperlukan juga benda tertentu yang di jadikan jaminan khusus (Subekti,2003)

Jaminan yang timbul karena perjanjian kredit, secara yuridis baru timbul karena adanya suatu perjanjian antara bank dengan pemilik barang jaminan, atau antara bank dengan orang pihak ketiga yang menanggung utang debitor. Jaminan ini dapat dibedakan antara bentuk jaminan yang bersifat perorangan dan bersifat kebendaan. (Adrian Sutedi,2010)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang?
2. Bagaimana keabsahan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Semarang?
3. Bagaimanakah penentuan harga limit lelang objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang rumusan masalah tentu memiliki tujuan dan sebab adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur Pelaksanaan Lelang objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang;
2. Untuk mengetahui keabsahan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Semarang;
3. Untuk mengetahui penentuan harga limit lelang objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang;

2. METODE

A. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Data Primer
Data primer yaitu data yang diperoleh langsung oleh peneliti dari sumber utama penelitiannya di lapangan melalui beberapa cara seperti wawancara kepada narasumber dan observasi langsung di lapangan untuk mengetahui pola – pola perilaku yang berhubungan dengan penelitian
- b. Data Sekunder
Data Sekunder yaitu data yang bersifat studi perpustakaan. Studi perpustakaan merupakan sebuah cara dalam memperoleh data secara tidak langsung yang berguna untuk mendapatkan data – data dan landasan teori yang diperlukan dari obyek penelitian. Studi kepustakaan dilakukan dengan metode research yang berasal dari literature, artikel dan jurnal dari internet, dan dokumen – dokumen yang berkaitan dengan pokok bahasan serta peraturan perundang – undangan mengenai pokok bahasan.

B. Teknik Pengumpulan Data

Teknik perancangan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data Primer

1) Wawancara

Wawancara adalah pertemuan yang dilakukan oleh dua orang untuk bertukar informasi maupun suatu ide dengan cara tanya jawab, sehingga dapat dikerucutkan menjadi sebuah kesimpulan atau makna dalam topik tertentu. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara semi struktur ditujukan agar narasumber memberikan pendapatnya secara terbuka dalam mengemukakan pendapat berdasarkan ide – idenya dan peneliti dapat mencatat secara rinci segala informasi yang berasal dari narasumber.

2) Observasi

Observasi adalah sebuah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang diteliti. Observasi yang akan dilakukan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui secara riil penerapan – penerapan dalam menentukan putusan dalam persidangan dilokasi penelitian.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Studi pustaka dilakukan sebagai sarana memperluas pengetahuan mengenai berbagai konsep yang akan digunakan sebagai dasar atau pedoman proses penelitian. Peneliti menggunakan studi kasus kepustakaan dalam teknik pengumpulan data, studi pustaka dalam teknik pengumpulan data ini merupakan jenis data sekunder yang digunakan untuk membantu proses penelitian yaitu dengan mengumpulkan informasi yang terdapat dalam literature buku, jurnal dari internet, surat kabar, karya ilmiah pada penelitian sebelumnya, serta dokumen – dokumen yang berkaitan dengan pokok bahasan serta peraturan perundang – undangan mengenai pokok bahasan. Tujuan dari studi ini adalah untuk mencari fakta dan mengetahui konsep metode yang digunakan.

C. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian di tarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat khusus.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang

Ciri yang penting dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan lelang, apabila debitor cidera janji. Hal ini karena kembali lagi pada tujuan diadakannya jaminan dalam perjanjian kredit antara kreditor dan debitor. Kreditor tentunya meminta jaminan dari debitor dikarenakan ia ingin piutangnya menjadi lebih terjamin dan aman.

Berdasarkan hal tersebutlah mudah dan pastinya pelaksanaan lelang merupakan hal yang mutlak harus dimiliki Hak Tanggungan sebagai salah satu bentuk Jaminan di Indonesia.

Permasalahan timbul karena ada ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada intinya menyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundangan yang khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan maka eksekusi Hak Tanggungan masih dilaksanakan dengan menggunakan eksekusi *hypothek* yang terdapat dalam Pasal 224 HIR, tentunya dengan mengganti *grosse acte hypothek* dengan sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang di atur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak berhenti di situ saja pada prakteknya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3210 K/Pdt/1984 tetap menjadi salah satu acuan dari pelaksanaan lelang, dimana salah satu alasan untuk keputusan tersebut adalah setiap lelang eksekusi *hypothek* yang dilaksanakan Kantor Lelang Negara harus berdasarkan perintah dari Ketua Pengadilan Negeri tempat dimana objek lelang tersebut berada, karena apabila tidak hal tersebut dianggap bertentangan dengan Pasal 224 HIR sehingga pelaksanaannya menjadi tidak sah

Herowati Poesoko pada tahun 2005 pernah melakukan penelitian tentang penerapan parate eksekusi pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara yang biasa disingkat KP2NL (saat ini sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau biasa disingkat KPKNL) Jakarta Wilayah II, ternyata di KP2NL Jakarta Wilayah II tersebut mempersyaratkan adanya *fiat* ketua Pengadilan Negeri dimana obyek Hak Tanggungan tersebut berada sebelum melakukan eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (Parate Eksekusi) (Herowati Poesoko, 2005)

Sepengetahuan Agus Nurudin selaku Konsultan Hukum dari Bank NISP CIMB Niaga Kota Semarang, bank melakukan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan melalui dua cara yaitu melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan melalui Pengadilan Negeri. Bank dalam hal ini lebih memilih menggunakan lelang lewat Pengadilan apabila ternyata obyek Hak Tanggungan tersebut rawan konflik. Maksud dari rawan konflik adalah obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan tersebut tidak terbatas pada hak atas tanah saja tapi juga bangunan yang ditempati di atasnya. Pada pemilihan lelang yang dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, bank NISP menggunakan bantuan Balai Lelang Swasta (dalam hal ini Triagung Lumintu). Peran Balai Lelang Swasta disini adalah sebagai *event organizer* saja. Jadi hanya membantu bank dalam mengurus syarat-syarat dan prosedur yang harus dipenuhi bila ingin melakukan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, atau bisa dikatakan Balai Lelang Swasta disini hanya berperan sampai sebatas masa pralelang saja. (Agus Nurudin,2021)

Keputusan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang dengan tetap melaksanakan lelang walaupun hanya diikuti oleh satu orang dapat dimengerti, hal itu dikarenakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya di ikuti oleh peserta lelang. Sebagai institusi yang berada langsung dibawah kementerian keuangan sudah seharusnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang melaksanakan dan mendukung setiap peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan.

B. Keabsahan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang

Menurut Nur Muhajir Hati Nurani sebagai Advokat beliau sebenarnya walaupun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah memiliki pedoman Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai landasan tambahan dari kewenangan mereka melaksanakan lelang sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, akan tetapi mereka tetap belum berhak melakukan lelang. Hal ini dikarenakan Peraturan Menteri Keuangan tersebut terlalu jauh tingkat hirarkinya untuk dikatakan sebagai peraturan perundangan yang mengatur tentang Hak Tanggungan secara khusus. (Nur Muhajir Hati Nurani R.S, 2023)

Berdasarkan keterangan Nur Muhajir Hati Nurani R.S di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa menurut beliau sebenarnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tidak dapat melaksanakan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dikarenakan belum ada peraturan perundangan khusus yang mengatur tentang lelang Hak Tanggungan, sehingga ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan masih berlaku dan harus dipatuhi. Penulis setuju dengan menganggap bahwa Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 belum bisa dikatakan sebagai peraturan perundangan yang mengatur khusus tentang lelang Hak Tanggungan sebagaimana yang disyaratkan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan menurut pandangan Penulis Peraturan Menteri Keuangan tersebut bukan merupakan peraturan perundangan yang “khusus” mengatur tentang lelang Hak Tanggungan, melainkan peraturan perundangan tersebut mengatur secara khusus tentang tata cara pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dimana didalam salah satu Pasalnya dikatakan bahwa lelang menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan bagian dari Lelang, sehingga syarat dari Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan agar lelang Hak Tanggungan dapat terlaksana sebagaimana mestinya belum bisa terpenuhi.

Menurut Notaris Noor Mujahid Ababillyanto, sebagai Notaris beliau menyampaikan permasalahan tentang tidak bisa dilaksanakannya parate eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana semestinya parate eksekusi seharusnya masih berlangsung hingga saat ini. Hal ini dikarenakan belum ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan sehingga peraturan tentang eksekusi Hypotheek masih berlaku hingga saat ini. Salah Satu peraturan tentang eksekusi Hypotheek yang membuat Parate Eksekusi yang dilaksanakan tersebut harus didahului adanya fiat dari Ketua Pengadilan Negeri adalah putusan MARI Nomor 3210 K/Pdt/1984. Menurut putusan tersebut apabila lelang eksekusi hypotheek yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (saat ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) tanpa didahului adanya fiat dari Ketua Pengadilan Negeri maka pelelangannya menjadi tidak sah. (Noor Mujahid Ababillyanto, 2023)

Menurut Muchamad Tri Setya Budi sebagai Advokat dilaksanakannya lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang adalah sah-sah saja selama tidak menimbulkan masalah. Jadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang harus pintar memilah-milah mana objek Hak Tanggungan yang dapat dilakukan lelang berdasarkan

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan mana objek Hak Tanggungan yang berpotensi konflik sehingga tidak dapat dilelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, jadi harus dilelang melalui Pengadilan Negeri. Adanya perbedaan dan pertentangan dari ketentuan Pasal 6 dan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebutlah yang dinamakan Hukum Eksiting. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang pasti mempunyai alasan untuk menerapkan Pasal 6 dengan mengesampingkan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan. (Muchamad Tri Setya Budi, 2023)

Menurut Achmad Cahya Setiawan sebagai advokat beliau hanya akan mempermasalahkan keabsahan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang yang dilakukan oleh kreditor (sebagai pemegang Hak Tanggungan juga penjual obyek lelang) bank swasta. Hal ini dikarenakan menurut pengalaman, apabila gugatan dilakukan terhadap bank pemerintah yang melakukan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang maka pasti akan berakhir dengan kekalahan. Jadi gugatan tersebut hanya akan menjadi sia-sia. Hal ini dikarenakan adanya Undang-Undang khusus yang mengatur tentang piutang Negara yaitu Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960. (Achmad Cahya Setiawan, 2023)

C. Penentuan Harga Limit Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang.

Penetapan Penetapan nilai limit lelang Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang dilakukan oleh Kreditor berdasarkan appraisal yang dikeluarkan oleh tim penilai independent atau tim penaksir dari kreditor. Appraisal menjadi suatu hal yang wajib dikarenakan untuk melindungi kepentingan debitor. Tim penilai melakukan appraisal atas obyek lelang lalu mengeluarkan dua nilai yaitu nilai pasar atau nilai likuidasi dan nilai pasar atau nilai ikhlas. Nilai limit sendiri tidak boleh berada dibawah nilai likuidasi. Nilai likuidasi sendiri biasanya berkisar 30% dibawah harga pasar. Debitor sama sekali tidak dirugikan oleh ketentuan bahwa nilai limit harus ditentukan oleh Kreditor selaku penjual obyek lelang, karena kreditor menetapkan harga limit berdasarkan appraisal dari tim penilai. (Untung Sudarwanto,2022)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang menentukan adanya dua nilai dalam Appraisal pemohon lelang, yaitu nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, yang dimaksud dengan nilai Pasar adalah harga pasaran setempat, harga umum atas barang jaminan kalau dijual dalam keadaan normal, keadaan normal tersebut maksudnya adalah dalam keadaan pembeli ingin membeli dan penjual berkeinginan juga untuk menjual. Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli dalam waktu terbatas dimana penjual dalam keadaan terpaksa untuk menjual dan sebaliknya pembeli tidak dalam keadaan terpaksa untuk membeli (H.R. Daeng Naja)

4. KESIMPULAN

Sebagai rangkuman akhir berdasarkan hasil riset dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya oleh penulis, maka kesimpulan yang dapat diambil :

- 1) Prosedur pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang sudah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 2) Keabsahan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Kota Semarang berdasarkan ketentuan dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang terlepas apakah telah memperoleh fiat dari Ketua Pengadilan Negeri atau belum adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR, sehingga menurut Penulis Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tersebut tidak sah, dan dapat dimohonkan pembatalan lelangnya di Pengadilan Negeri Semarang.
- 3) Penentuan harga limit pada saat lelang objek Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang dilakukan oleh kreditor dengan ketentuan nilai limit tidak boleh berada dibawah nilai likuidasi yang dicantumkan penilai atau penaksir/tim penaksir dalam *appraisal*.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Badriyah Harun, 2010, *Prosedur Gugatan Perdata*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hand Book*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- I Made Soewandi, 2005, *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, Yayasan Gloria, Yogyakarta.
- Ignatius Ridwan Widyadarma, 1982, *Sedikit Tentang Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Tanjung Mas Semarang, Semarang.

Effendi Perangin, 1995, *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Subekti, 2002, *Hukum Perjanian*, Intermedia, Jakarta.

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Irma Devita Purnamasari, 2011, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, PT. Mizan Utama, Bandung.

J. Satrio, 1996, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2007, *Jaminan Fidusia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Guse Prayudi, 2012, *Panduan Lengkap Hukum Pidana & Jaminan (dalam Bentuk Tanya Jawab disertai Landasan Hukumnya)*, Tora Book, Yogyakarta.

H.Salim.H.S., 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT.Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Ignatius Ridwan Widyadarma, 1982, *Sedikit Tentang Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Tanjung Mas Semarang, Semarang.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

M.Bahsan, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung.