

## ABSTRAK

Pelaksanaan lelang di Indonesia masih memiliki kekurangan, khususnya pada pasca lelang yang banyak menimbulkan sengketa antara pihak yang berkepentingan seperti adanya gugatan perdata, dimana harga lelang/nilai limit jauh lebih rendah dari Nilai Hak Tanggungan, sehingga dalam menentukan harga lelang masih belum berbasis nilai keadilan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan dalam menentukan harga lelang yang belum berbasis Nilai Keadilan, serta kelemahan-kelemahan dalam pelaksanaannya, yang selanjutnya akan dilakukan rekonstruksi terhadap lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam menentukan harga lelang berbasis Nilai Keadilan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, dengan menggunakan analisis kualitatif. Adapun teori hukum yang digunakan yaitu teori keadilan, teori perlindungan hukum, teori sistem hukum dan teori hukum progresif. Adapun hasil penelitian ini yaitu, (1) Pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan dalam menentukan harga lelang belum berbasis Nilai Keadilan di karenakan penormaam Pasal 6 dan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak mengatur secara rigid tentang tata cara penentuan nilai limit, sehingga dimungkinkan harga lelang/nilai limit di buat jauh lebih rendah dari Nilai Hak Tanggungan. (2) Adanya kelemahan-kelamahan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan dalam penentuan nilai limit yang di buat oleh penilai independen (*Appraisal*) tanpa adanya pengawasan oleh lembaga pengawas, dan juga tanpa adanya regulasi yang jelas mengenai cara untuk menentukan harga lelang/nilai limit lelang. Lembaga yang terkait dengan proses pelaksanaan lelang eksekusi baik dari pemohon lelang yaitu kreditur dan *Appraisal* dalam menentukan harga lelang/nilai limit kadang hanya sesuai nilai hutang debitur saja, dan ketika nilai lelang dimohonkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harga lelang/nilai limit lelang bukan menjadi kewenangan pihak KPKNL namun dalam proses lelang di KPKNL ada biaya proses lelang yang nantinya akan menjadi tanggung jawab Debitur, sehingga dengan demikian Debitur sangat di rugikan. (3) Rekonstruksi lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam menentukan harga lelang berbasis Nilai Keadilan yaitu pada Pasal 6 dan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga penentuan harga lelang berdasarkan pada nilai keadilan.

Kata kunci: lelang, Harga Lelang, eksekusi hak tanggungan

## **ABSTRACT**

*Implementation auction in Indonesia still have a deficiency, specially at post auction that a lot of disputes between interested parties such as a civil lawsuit, where the auction price / limit value is much lower than the land security value, so that the determination of the auction price is still not based on fairness values. This study aims to examine and analyze the implementation of the auction execution of the object of the Mortgage in determining the auction price which has not been based on the Value of Justice, as well as weaknesses in its implementation, which will then be carried out in the reconstruction of the auction execution of the Guarantee Rights guarantee in determining the Fair Value-based auction price. This study uses an empirical juridical approach. The data used in this study are primary data and secondary data, using qualitative analysis. The legal theory used is the theory of justice, the theory of legal protection, the theory of the legal system and the theory of progressive law. The results of this study are, (1) The implementation of the auction for the execution of the object of the Land Security in determining the auction price has not been based on the Value of Justice because of normalization of Article 6 and Article 20 paragraph (2) of Law No. 4 of 1996 concerning “Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah”, as well as Article 43 and Article 44 of the Minister of Finance Regulation No.27/ PMK.06 / 2016 concentering “Petunjuk Pelaksanaan Lelang” do not rigidly regulate the procedure for determining limit values, so it is possible that the auction price / limit value is made much lower than the Land Security Value. (2) There are weaknesses that arise in the execution of the object of the Land Security in determining the limit value made by an independent appraiser (Appraisal) without any supervision by the supervisory agency, and also without clear regulations regarding how to determine the auction price/ auction limit value. Institutions related to the process of executing the auction, both the auction applicant, namely the creditor and the Appraisal in determining the auction price / limit value, sometimes only according to the debtor's debt value and when the auction value is requested to the State Wealth and Auction Service Office (KPKNL), the auction price / value The auction limit is not under the authority of the KPKNL, but in the auction process at KPKNL there is an auction process fee which will later become the responsibility of the Debtor, so that the Debtor is greatly disadvantaged.(3) The reconstruction of the auction execution of the land security guarantee in determining the auction price based on Justice Value, namely in Article 6 and Article 20 paragraph (2) of Law No. 4 of 1996, and Article 43 and Article 44 of the Minister of Finance Regulation No.27 / PMK.06 / 2016, so that the determination of the auction price is based on the value of fairness.*

*Keyword: auction, auction price, execution of land security*