

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Bahwa tujuan Negara Indonesia berdasarkan amanat Undang-undang Dasar 1945 adalah: "*melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial*". Ke-empat aspek tujuan Negara Indonesia diatas mempunyai arti yang sangat luas dan berkembang seiring dengan kemajuan zaman dan berbagai dinamika yang telah dilalui sejak Indonesia merdeka hingga saat ini.

Upaya memajukan kesejahteraan umum bagi masyarakat Indonesia telah dilakukan oleh pemerintah dengan menghasilkan berbagai kebijakan, salah satunya dalam bidang perekonomian dimana bidang perekonomian tersebut memegang peranan yang sangat vital bagi kesejahteraan masyarakat. Roda perekonomian di Indonesia tak pernah lepas dari peranan sektor perbankan, dimana saat ini perbankan memiliki peranan paling besar dari seluruh perputaran uang di Indonesia.

Perbankan sebagai salah satu bagian penting dalam kegiatan keuangan inklusif, memiliki peran strategis dalam upaya memperluas layanan keuangan kepada masyarakat. Keuangan inklusif merupakan suatu kegiatan menyeluruh yang bertujuan untuk meniadakan segala bentuk hambatan terhadap akses masyarakat dalam memanfaatkan layanan jasa keuangan dengan didukung oleh berbagai infrastruktur yang mendukung. Peranan perbankan yang menguasai sekitar 80% dari industri keuangan di Indonesia sangat diharapkan dalam membangun layanan keuangan masyarakat yang bisa dinikmati oleh lebih banyak masyarakat (Hadad, 2011). Berbagai pelaksanaan pemenuhan kebutuhan sehari-hari, orang sudah mulai merasakan bahwa dirinya tidak mungkin lepas dari berbagai kemudahan yang ditawarkan oleh lembaga bank (Isnaeni, 2016 : 67).

Bank berfungsi sebagai *financial intermediary* dengan kegiatan usaha pokok menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan dana masyarakat dari unit surplus ke unit defisit atau pemindahan dari penabung kepada peminjam (Usman, 2001:6). Kegiatan-kegiatan usaha sektor perbankan yang paling dominan adalah penyaluran dana dan sumber dana (penghimpunan dana). Berdasarkan Statistik Perbankan Indonesia, kredit yang disalurkan oleh bank umum sebesar Rp3.916 triliun dari seluruh penyaluran dana senilai Rp5.899 triliun atau 66, 39%.

Sedangkan sumber yang berhasil dihimpun dari pihak ketiga (nasabah) sebesar Rp4.366 triliun dari seluruh sumber dana yang diterima sebesar Rp4.899 triliun atau 89,12% (Bank Indonesia, 2015). Dari data tersebut maka, dapat kita tarik kesimpulan bahwa pihak perbankan sangat tergantung pada peranan dari pihak masyarakat, baik itu masyarakat yang berperan sebagai nasabah penerima kredit (debitor) maupun sebagai nasabah penyimpan dana. Oleh karena peran dan fungsi perbankan sangat besar dalam sektor perekonomian negara kita, sehingga di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada pasal 3 dan 4 menyebutkan bahwa :

1. Fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat;
2. Perbankan Indonesiabertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan lain pihak, dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan

(Projosapoetro, 1981:15). Kredit ini diberikan pada nasabah yang sanggup menyediakan suatu benda tertentu atau surat berharga atau orang untuk diikatkan sebagai jaminan (Putra, 1989:7) Mengambil keputusan untuk memperoleh pinjaman atau kredit dari perbankan memang membutuhkan perhitungan dan pertimbangan yang matang. Setiap perusahaan akan mengambil kredit berupa uang, bahan ataupun aktiva tetap dari bank atau dari pihak lain, maka haruslah dapat mempertimbangkan baik-baik sebelumnya. Hal ini terutama apabila kredit tersebut dikaitkan dengan beban tetap yang berwujud bunga (Nitisemito, 1978:9).

Adapula yang mengartikan kredit secara ekstrim sebagaimana pendapat S. Mantayborbir dkk yaitu bahwa kredit berarti kepercayaan. Tetapi dalam hukum kredit berlaku ketentuan bahwa untuk bias dipercaya sehingga kepadanya dapat diberikan kredit, maka terlebih dahulu calon nasabah debitor harus dicurigai setengah mati. Setelah dinyatakan lulus penilaiannya dari pihak bank, barulah kepercayaan timbul dan kreditpun diberikan (Mantayborbir, dkk, 2001: 15)

Sering kita mendengar informasi dari berbagai media, baik itu dari melalui media cetak maupun media elektronik, bahwa bank memberikan andil yang sangat besar kepada peningkatan perekonomian masyarakat khususnya bagi para pelaku bisnis. Namun tak jarang pula kita mendapat informasi bahwa bank

mengalami kerugian, bahkan pada medio antara tahun 1997 dan 1998 beberapa bank harus mengalami likuidasi karena tingginya *non performing loan* atau kredit macet yang disebabkan oleh laju inflasi yang tidak terkontrol sehingga berpengaruh terhadap perekonomian nasional secara makro.

Kredit macet adalah istilah daripada hutang yang tidak dibayar. Menurut S. Mantayborbir, bahwa yang dimaksud dengan hutang yang tidak dibayar oleh nasabah debitor adalah hutang pokok dan bunganya, sehingga dapat disimpulkan pengertian hubungan hukum hutang piutang disini adalah hubungan hukum yang didasarkan pada konstruksi hukum meminjam uang (Mantayborbir, 2004: 21).

Timbulnya kredit macet tersebut beraneka ragam. Namun pada umumnya macetnya suatu kredit disebabkan karena faktor:

a. Faktor eksternal bank, berupa:

- 1) Adanya maksud tidak baik dari para debitor yang diragukan;
- 2) Adanya kesulitan atau kegagalan dalam proses likuiditas dari perjanjian kredit yang telah disepakati antara debitor dengan bank;
- 3) Kondisi manajemen dan lingkungan usaha debitor;
- 4) Musibah (misalnya : kebakaran, bencana alam) atau kegagalan usaha.

b. Faktor internal bank, berupa:

- 1) Kurang adanya pengetahuan dan keterampilan para pengelola kredit;
- 2) Tidak adanya kebijakan perkreditan pada bank yang bersangkutan;
- 3) Pemberian dan pengawasan kredit yang dilakukan oleh bank menyimpang dari prosedur yang telah ditetapkan;
- 4) Lemahnya organisasi dan manajemen dari bank yang bersangkutan. (Kuncoro dan Suhardjono, 2002: 472)

Akibat terjadinya kredit macet, maka pihak bank terpaksa melakukan upaya-upaya yang dianggap perlu untuk menangani kredit macet tersebut salah satunya adalah menjual barang jaminan hutang milik debitor. Jaminan dijadikan sebagai salah satu dari analisa pemberian kredit karena fungsi jaminan dalam kredit sangat penting yaitu memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut bila debitor tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan (Sutarno, 2003: 142).

Pelelangan secara terbuka atas barang jaminan hutang milik debitor oleh kreditor atau pihak perbankan adalah langkah terakhir yang ditempuh dan dianggap paling efektif untuk menghasilkan pengembalian dana yang telah dipinjam oleh debitor sebagai kompensasi pembayaran hutangnya. Upaya pelelangan itu sendiri tentu harus melalui prosedur hukum yang berlaku

mengingat resiko yang dapat timbul dikemudian hari berpotensi menimbulkan permasalahan hukum oleh pihak bank selaku kreditor, nasabah selaku debitor, instansi yang menjadi media pelaksanaan lelang, dan bahkan pihak ketiga yang mungkin memiliki kaitan dengan objek yang dilelang tersebut.

Eksistensi mengenai jaminan hutang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) pasal 1131 yaitu :

"segala kebendaan si berutang, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".

Jaminan hutang sebagaimana diatur dalam pasal 1131 tersebut adalah menyangkut tentang jaminan hutang secara umum, namun jaminan hutang secara umum tersebut tidak dapat serta merta dijadikan pegangan bagi kreditor untuk mengatasi kredit yang bermasalah. Sebagaimana disebutkan oleh R.Soebekti bahwa jaminan secara umum itu sering dirasakan kurang cukup dan kurang aman karena selainnya bahwa kekayaan si debitor pada suatu waktu habis, juga jaminan secara umum itu berlaku untuk semua kreditor atau kedudukan kreditor sama (*kreditor concurent*), sehingga kalau ada banyak kreditor ada kemungkinan beberapa orang dari mereka tidak dapat bagian lagi (Soebekti, 1995: 92).

Oleh karena itu, kreditor lebih memilih untuk meminta adanya jaminan hutang secara khusus dari debitor yang sifatnya

berbentuk barang atau kebendaan sehingga memudahkan pihak kreditor untuk melakukan penjualan apabila sewaktu-waktu debitor wanprestasi atau cedera janji. Kreditor dapat mengadakan perjanjian tambahan dengan debitor yang merupakan perjanjian jaminan khusus dengan menunjuk barang tertentu baik yang merupakan milik debitor maupun pihak ketiga sebagai jaminan pelunasan hutang. Jika ada perjanjian khusus seperti ini kedudukan kreditor tersebut berubah menjadi kreditor *preferen* yaitu jika debitor lalai memenuhi kewajibannya, maka kreditor *preferen* ini berhak menjual barang-barang yang dijaminakan itu untuk melunasi hutang-hutangnya, tanpa perlu memperhatikan kreditor lainnya (Widjaja, 2003: 91)

Dalam pasal 503 KUH Perdata bahwa benda terdiri atas benda berwujud dan tidak berwujud. Selanjutnya dalam pasal 504 KUH Perdata menyebutkan bahwa benda berwujud dan tidak berwujud tersebut terbagi atas dua jenis yaitu bergerak dan tidak bergerak (tetap). Benda tidak bergerak pada umumnya/pada dasarnya adalah tanah. Oleh karena itu ketentuan pasal tersebut dicabut dari KUH Perdata dan dipindahkan ke dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Jadi dalam KUH Perdata untuk Indonesia sudah tidak ada lagi pasal-pasal yang mengatur benda-benda bergerak (Kartasapoetra, 1994:1).

Di dalam KUH Perdata, untuk jaminan kebendaan yang wujudnya sebagai barang bergerak dalam bentuk *Gadai*. Sedangkan yang tidak bergerak dalam bentuk *Hipotik*. Selain *Gadai* dan *Hipotik* terdapat lagi jaminan kebendaan yang diatur dalam *Staadblad* 1908 No. 542 sebagaimana diubah dengan Stb. 1937 No. 190 yaitu dalam bentuk *credietverband*.

Seiring perkembangan zaman, pembebanan hak atas tanah yang menggunakan hipotik dan *crediet verband* sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang ini selanjutnya dikenal sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pemberlakuan Undang-undang Hak Tanggungan itu sendiri didasari oleh tuntutan perkembangan perekonomian sebagaimana dalam konsiderans *menimbang* yaitu :

“bahwa ketentuan mengenai Hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia”.

Adapun Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dalam pasal 1 adalah :

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Barang jaminan yang paling sering dan paling banyak kita jumpai sebagai jaminan hutang di bank adalah barang tidak bergerak yang berbentuk tanah dan/atau tanah berikut bangunan. Bagi pihak bank, barang yang berwujud tanah dan bangunan tersebut baru dapat dikategorikan barang yang layak untuk dijadikan sebagai jaminan asalkan memenuhi syarat minimal antara lain: telah disertifikatkan dan berdasarkan hasil penilaian, nilai jual barang jaminan tersebut tidak lebih rendah dari nilai pinjaman. Jika menurut bank, barang tersebut layak untuk dijadikan sebagai jaminan hutang maka dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta ini kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan tersebut terdiri atas lima unsur, yaitu :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan Hutang;

- b. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Syahdeni,1999: 56).

Hak Tanggungan adalah suatu hak yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, apabila kemudian debitor tersebut melakukan cedera janji maka kreditor berhak untuk menjual barang jaminan hutang yang telah diikat Hak Tanggungan tersebut sebagai kompensasi pembayaran hutangnya.

Penjualan barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu penjualan secara dibawah tangan (non eksekusi) ataupun melalui eksekusi. Penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggunganoleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan dimaksud (Purnamasari, 2012: 61-62).

Penjualan secara dibawah tangan atas objek yang diikat Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Penjualan cara kedua adalah penjualan secara eksekusi. Penjualan yang dilakukan secara eksekusi dapat dilakukan dengan meminta bantuan pengadilan (*fiat* eksekusi pengadilan). Pada dasarnya eksekusi hipotik dan hak tanggungan dapat dilakukan di luar campur tangan pengadilan atau disebut *parate* eksekusi (Suharnoko, 2004:30). Pelaksanaan *parate* eksekusi tersebut berdasarkan titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan.

Pelaksanaan *parate* eksekusi atas objek yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yaitu:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

Kewenangan pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *parateeksekusi* lelang Hak Tanggungan diatur dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Di Indonesia saat ini lelang hanya dapat dilaksanakan melalui kantor lelang pemerintah maupun melalui balai lelang yang diselenggarakan oleh swasta. Setiap lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan (Siahaan, 2003:385). Kantor lelang sebagaimana dimaksud oleh MARIHOT PAHALA Siahaan dimaksud adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL), sedangkan balai lelang swasta adalah badan hukum milik swasta yang didirikan juga untuk memberikan pelayanan lelang.

Penjualan objek jaminan hutang yang diikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dilakukan melalui perantaraan KPKNL. Kewenangan KPKNL untuk melakukan penjualan barang secara lelang eksekusi, termasuk di dalamnya adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah berdasarkan *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad*

1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jis.* Peraturan Menteri Keuangan nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan nomor: 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor: 158/PMK.06/2013.

Penjualan melalui lelang tersebut harus dilakukan oleh dan dihadapan seorang pejabat umum, yaitu Pejabat Lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor: 174/PMK.06/2010, pasal 1 angka 1, pengertian Pejabat Lelang adalah:

“Orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang”.

Kemudian berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor: 27/PMK.06/2016 pasal 8 menguraikan bahwa Pejabat Lelang terdiri atas Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk melaksanakan semua jenis lelang (lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela), sedangkan Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela. Oleh karena lelang parate eksekusi pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan merupakan lelang eksekusi, sehingga yang

berwenang untuk melaksanakan lelangnya adalah Pejabat Lelang Kelas I. Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai negeri sipil yang bekerja pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan yang berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL adalah satu-satunya instansi pemerintah yang memiliki kewenangan sebagai instansi penyelenggara lelang.

Sebagaimana diuraikan sebelumnya, bahwa pelaksanaan penjualan barang jaminan hutang melalui lelang eksekusi merupakan penjualan secara sepihak atas barang jaminan hutang milik debitor, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan perlawanan dari pihak debitor, atau pihak-pihak lain yang berkenaan dengan barang yang dilelang tersebut. Wujud perlawanan yang paling berpotensi yaitu adanya gugatan ke pengadilan.

Dapat dipastikan, bahwa apabila terjadi gugatan maka pihak-pihak yang bersengketa adalah debitor dan kreditor oleh karena adanya hubungan hukum yang terikat dalam suatu perjanjian hutang piutang. Namun oleh karena pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dilakukan oleh Pejabat Lelang, maka sangat memungkinkan apabila debitor sebagai pihak termohon eksekusi lelang apabila kemudian menggugat kreditor, maka debitor turut

menyertakan Pejabat Lelang sebagai subjek hukum di dalam gugatannya.

Pejabat Lelang, dalam hal ini adalah Pejabat Lelang Kelas I, secara organik adalah aparatur sipil negara, melaksanakan lelang berdasarkan tugas yang diberikan oleh instansi dimana Pejabat Lelang tersebut bernaung, yaitu pada KPKNL. Jika kemudian Pejabat Lelang tersebut turut pula disertakan sebagai tergugat, maka resiko yang diemban sebagai seorang Pejabat Lelang sangat besar dan berpotensi merugikan diri pribadi, padahal Pejabat Lelang hanya melaksanakan tugas yang diberikan oleh institusinya.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian pada KPKNL Makassar dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Lelang Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis merumuskan dua permasalahan yaitu:

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya gugatan oleh akibat pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat Lelang?

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pejabat Lelang apabila melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan jika menghadapi gugatan di pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui faktor-faktor atau hal-hal apa saja yang dapat menyebabkan timbulnya gugatan, khususnya gugatan perdata terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
2. Untuk mengetahui sejauh mana perlindungan hukum yang diberikan kepada Pejabat Lelang apabila kemudian Pejabat Lelang digugat oleh pihak-pihak yang merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik untuk kepentingan akademis maupun untuk kepentingan praktis, yaitu:

1. Manfaat Akademis:
 - a) Diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, dan pengembangan ilmu hukum pada khususnya;
 - b) Agar dapat menambah wawasan bagi pengembangan ilmu dan pengetahuan yang lebih khusus, yaitu dalam hal ilmu hukum perdata.

2. Manfaat Praktis:

- a) Memberikan pengetahuan terkait Lelang Eksekusi pada umumnya dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada khususnya;
- b) Memberikan informasi kepada masyarakat umum mengenai instansi yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan lelang;
- c) Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkecimpung dalam dunia bisnis perbankan pada khususnya dan kepada masyarakat pada umumnya mengenai masalah-masalah yang berpotensi timbul akibat pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan;
- d) Menjadi bahan pertimbangan bagi KPKNL, khususnya pada KPKNL Makassar terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sehingga dapat menekan potensi timbulnya gugatan di kemudian hari;
- e) Menjadi sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan;