



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

**LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG BUKITTINGGI**

TESIS



**M.YUNER
1021211095**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2013**



No. Alumni Universitas

M.YUNER

No. Alumni Universitas

BIODATA

a).Tempat/tgl.Lahir : Labuatan/4 Januari 1969; b). Nama Orang Tua : H.Nusyamsi St.Mudo dan Hj.Ramuna; c). Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas; d). Program Studi Ilmu Hukum; e). No.BP 1021211095; f). Tgl. Lulus : 10 Oktober 2013; g). Prediket Lulus ; Sangat Memuaskan; h). IPK ; 3,76 ; i). Lama Studi : 3 Tahun ; j). Alamat Jorong Labuatan, Nagari Sungai Jambu, Kec.Pariangan Kab. Tanah Datar.

LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BUKITTINGGI

Tesis S2 Oleh : M.YUNER

1. Dr. H.Busyra Azheri, SH,MH.
2. Dr. Kurnia Warman, SH, M.Hum.

Abstrak

KPKNL adalah pelaksana (eksekutor) dari Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Diharapkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menjadi mudah dan murah. Akan tetapi, dalam praktik tidak semudah yang dibayangkan karena banyak hal yang dihadapi oleh KPKNL maupun pembeli. Hingga peminat menjadi rendah, proses baliknama yang memakan waktu lama, serta sulitnya menguasai objek hak tanggungan oleh pemenang lelang setelah lelang dilaksanakan, serta tidak adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang/pembeli ketika tidak dapat menguasai objek lelang dalam keadaan kosong, karena pihak debitor/termohon lelang tidak bersedia meninggalkan objek lelang dengan berbagai macam cara mempertahankan hartanya. Oleh karena itu perlu sosialisasi yang terus menerus kepada masyarakat tentang lelang, dilakukan penetapan nilai limit yang sesuai harga pasar oleh lembaga independen, pengosongan objek lelang sebelum lelang dilaksanakan serta adanya perbaikan peraturan berkaitan proses lelang, memberikan kewenangan yang lebih besar kepada KPKNL dalam pelaksanaan lelang serta adanya perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang yang tidak bisa menguasai objek lelang yang telah dibelinya selaku pembeli yang beritikad baik.

Hal-hal yang dapat dilakukan untuk mengatasi hal-hal tersebut diatas dengan melakukan revisi terhadap UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang mengatur lebih luas tentang Hukum Acara Eksekusi lelang berkaitan dengan pelaksanaan Pasal 6 UUHT, mengatur masalah kewenangan KPKNL selama ini masih mengacu kepada Permenkeu, mengenai prosedur eksekusi pengosongan objek lelang serta perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang.

Tesis ini telah dipertahankan di depan sidang penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal 10 Oktober 2013

Abstrak telah disetujui oleh penguji :

H.Ferdi, SH, MH	Dr. H.Busyra Azheri, SH,MH	Dr.Kurnia Warman, SH, M.Hum.	Dr. Dahnil Marjon, SH, MH.	Yosriwan,SH, MH, LLM.

Mengetahui :

Ketua Program Studi : **Prof. Dr.Elwi Danil, SH, MH.**

NIP : 19600625 198603 1003

Alumnus telah mendaftar ke Pascasarjana/Universitas Andalas dan mendapat Nomor Alumnus :

	Petugas Pascasarjana/Universitas	
No. Alumni Program Pascasarjana	Nama	Tanda Tangan

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan ini menyatakan bahwa isi Tesis yang saya tulis dengan judul :
“LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BUKITTINGGI”
adalah hasil kerja/karya saya sendiri dan bukan/tidak jiplakan dari hasil/kerja/karya orang lain, kecuali kutipan yang sumbernya dicantumkan. Jika kemudian pernyataan saya ini tidak benar, maka status kelulusan dan gelar saya peroleh menjadi batal dengan sendirinya.

Padang, Oktober 2013

Yang Membuat Pernyataan,

M. YUNER

No.BP. 102121095



KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, karena berkat Rahmat dan KaruniaNya, penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan Tesis ini dengan Judul **“LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BUKITTINGGI”**. Dengan segala usaha dan upaya yang dilakukan serta doa, penulis berusaha menyelesaikan Tesis ini, yang merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Hukum (M.H) pada Program Pascasarjana Universitas Andalas Padang.

Pada kesempatan ini izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Bapak **Dr.H. Busyra Azheri, SH, MH.** sebagai Ketua Komisi Pembimbing dan Bapak **Dr. Kurnia Warman, SH, M.Hum** sebagai Anggota Komisi Pembimbing disela-sela kesibukan beliau telah meluangkan waktu, fikiran dan tenaga guna memberikan bimbingan, arahan serta nasehat yang sangat berguna bagi Penulis dalam rangka menyempurnakan penulisan tesis ini, sehingga tesis ini dapat Penulis selesaikan.

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya juga Penulis sampaikan kepada
Yth. :

1. Bapak Rektor Univeritas Andalas yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk menimba ilmu pada Univeritas Andalas.

2. Bapak Prof.Dr.H.Yuliandri, SH., MH., Dekan Fakultas Hukum Univeritas Andalas yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk menimba ilmu pada Program Magister Ilmu Hukum Univeritas Andalas
3. Bapak Prof.Dr.H.Elwi Danil, SH., MH. Dan Bapak Dr.H.Zainul Daulay, SH., MH., Ketua dan Sekretaris Program Magister Hukum Fakultas Hukum Univeritas Andalas beserta seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Univeritas Andalas yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama mengikuti perkuliahan semoga dinilai sebagai amal ibadah yang baik hendaknya* dan dibalas dengan pahala yang setimpal oleh Allah SWT.Amin.
4. Bapak Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi berikut seluruh jajarannya yang telah memberi izin dan kesempatan bagi penulis untuk melakukan penelitian dan memperoleh data yang sangat bermanfaat dalam penulisan Tesis ini yaitu tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi.
5. Para responden dan nara sumber yang telah membantu dalam pengumpulan data selama penulis melaksanakan penelitian.
6. Bapak/Ibu karyawan Biro Akademik Program Pascasarjana Univeritas Andalas yang telah memfasilitasi dan membantu kelancaran proses pengurusan administrasi penulis selama perkuliahan.
7. Rekan-rekan, teman-teman dan para sahabat mahasiswa Program Pascasarjana Univeritas Andalas, khususnya angkatan 2010 yang tidak bisa disebutkan satu

tidak bisa disebutkan satupersatu yang telah memberikan dukungan dan dorongan, agar Penulis bisa menyelesaikan perkuliahan ini.

Dan ucapan terima kasih yang tak terhingga, secara khusus Penulis sampaikan kepada Yang tercinta kedua orangtua Penulis, **H.Nursyamsi St. Mudo dan Hj. Ramuna** dengan curahan kasih sayang dan perhatian yang tak pernah putus, kakakanda almh. Mayzulfa, Isteri Penulis **Halfia Sastrawaty, Amd.Keb**, atas doa yang tulus dan perhatian yang tak berkesudahan serta anak-anakku tercinta, **Tirta Sari Annisa, Muhammad Farhan Muzakki dan Nurul Izzati Chairani**, adinda **Rusmin, SH.** dan isteri **Darniza, SE.** anak-anakku **Muhammad Habib dan Muhammad Habil**, terima kasih atas doa dan perhatian serta dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Akhirul kalam, penulis menyadari tak ada gading yang tak retak, penulis sangat menyadari bahwa penulisan Tesis ini jauh dari sempurna, yang masih butuh penyempurnaan, untuk itu Penulis mengharapkan kritikan yang positif dan konstruktif guna kesempurnaan tesis ini, Penulis akan terima dengan lapang dada. Dan Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan ilmu hukum khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya. Amin yarobbal aalamin...

Padang, Oktober 2013

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBARAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR SINGKATAN.....	viii
ABSTRAK.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	26
C. Tujuan Penelitian.....	26
D. Manfaat Penelitian.....	27
E. Kerangka Teoritis dan Konseptual.....	28
1. Kerangka Teoritis	28
2. Kerangka Konseptual.....	40
F. Metode Penelitian.....	43
g. Sistematika penulisan	51
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	52

A. Tinjauan Umum Hukum Jaminan	52
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	55
C. Tentang Kredit Bermasalah/Macet.	71
D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi.....	79
E. Lelang	9
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	101
A. Gambaran Umum tentang KPKNL Bukittinggi.....	102
B. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi	111
C. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi.....	166
D. Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi.....	173
BAB IV PENUTUP.....	176
A. Kesimpulan	176
B. Saran.....	177
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Nomor	Judul	Halaman
Tabel 1	: Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tahun 2012	156
Tabel 2	: Frekuensi Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tahun 2012.....	159
Tabel 3	: Pelaksanaan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tahun 2013.....	162



DAFTAR GAMBAR

Nomor	Judul	Halaman
Gambar 1	: Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan100



DAFTAR SINGKATAN



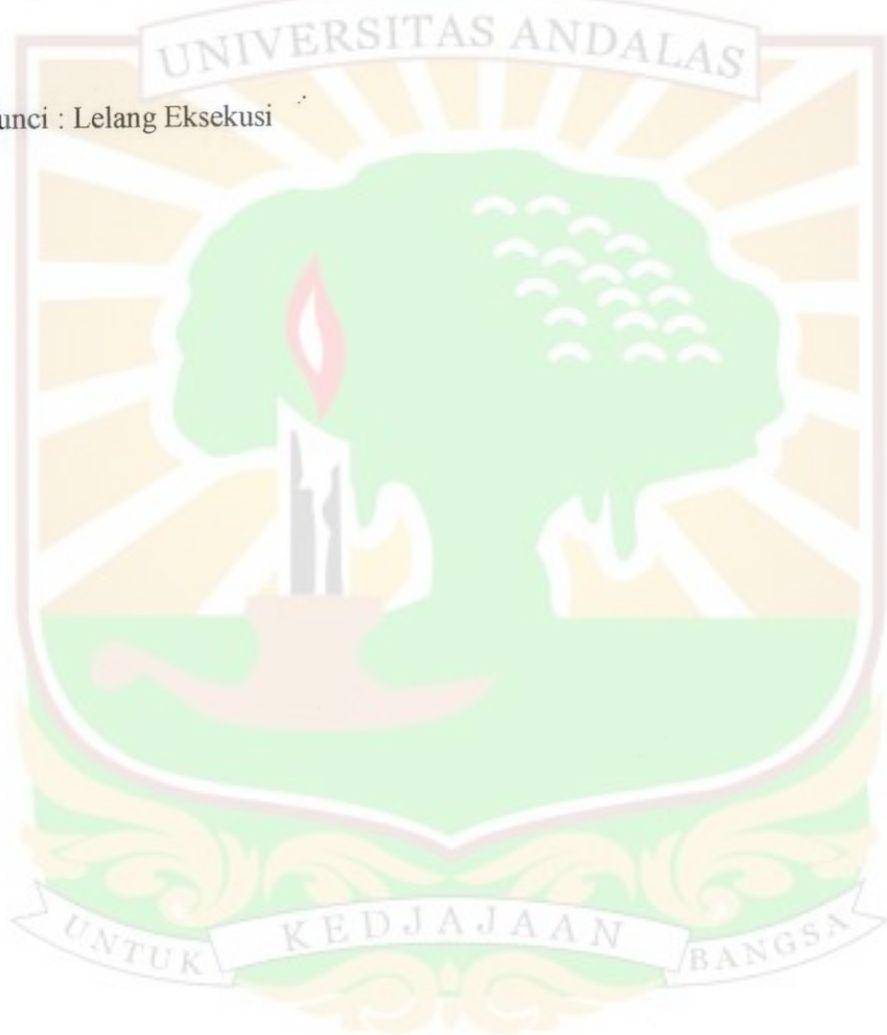
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
FEO	: Fiducia Eigendom Overdracht
HIR	: Het Herziene Indonesch Reglement
HM	: Hak Milik
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
HT	: Hak Tanggungan
KUHPerdata	: Kitab Undang –undang Hukum Perdata
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
PUPN	: Panitia Urusan Piutang Negara
UUHT	: Undang-undang Hak Tanggungan
PN	: pengadilan Negeri
PTUN	: Pengadilan Tata Usaha Negara
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
UUPA	: Undang-undang Pokok-pokok Agraria
SKMHT	: Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan

Abstrak

KPKNL adalah pelaksana (eksekutor) dari Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Diharapkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menjadi mudah dan gampang. Akan tetapi, dalam praktik tidak semudah yang dibayangkan karena banyak hal yang dihadapi oleh KPKNL maupun oleh kreditor/penjual maupun pemenang lelang itu sendiri. Persoalan yang sering dihadapi adalah tingginya nilai limit sehingga peminat menjadi rendah, proses baliknama yang memakan waktu lama, serta sulitnya menguasai objek hak tanggungan oleh pemenang lelang setelah lelang dilaksanakan, serta tidak adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang/pembeli ketika tidak dapat menguasai objek lelang dalam keadaan kosong, karena pihak debitor/termohon lelang tidak bersedia meninggalkan objek lelang dengan berbagai macam cara mempertahankan hartanya. Oleh karena itu perlu sosialisasi yang terus menerus kepada masyarakat tentang lelang, dilakukan penetapan nilai limit yang sesuai harga pasar oleh appraisal/lembaga indenpenden, pengosongan objek lelang sebelum lelang dilaksanakan serta adanya perbaikan peraturan berkaitan proses lelang, memberikan kewenangan yang lebih besar kepada KPKNL dalam pelaksanaan lelang serta adanya perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang yang tidak bisa menguasai objek lelang yang telah dibelinya selaku pembeli yang beritikad baik. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hal-hal tersebut diatas dengan melakukan revisi terhadap UU No.4 Tahun 1996 tentang

tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang mengatur lebih luas tentang Hukum Acara Eksekusi lelang berkaitan dengan pelaksanaan Pasal 6 UUHT, mengatur masalah kewenangan KPKNL yang selama ini masih mengacu kepada Permenkeu, mengenai prosedur eksekusi pengosongan objek lelang termasuk perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang.

Kata Kunci : Lelang Eksekusi



Abstract

KPKNL is executing (executor) of Article 6 of Law No. 4 of 1996 on Mortgage of Land along with objects relating to the Land. Mortgage execution expected to be simple and easy. However, the practice is not as easy as one might imagine because a lot of things faced by KPKNL or by creditors / seller and winner of the auction itself. Problem frequently encountered is the high limit value so that applicants be low, the name behind the process time consuming, and difficult control of objects of mortgage by the winning bidder after the auction is held, and the absence of legal protection for the winning bidder / buyer when the auction lack of control over object empty, because the debtor / defendant is not are willing to leave the auction object auction with a variety of ways to maintain his property. Therefore need constant socialization to the community about the auction, was the determination of the appropriate limit value by the market price appraisal / organizations of independently, emptying the auction before the auction held objects and the rules governing the auction process improvement, giving more authority to the implementation KPKNL auction as well as the absence of legal protection for the buyer / bidder who can not control of auction objects that has been bought as a good faith purchaser.

Central Government can to overcome the the above matters to revise the Law No. 4 of 1996 on Mortgage of Land along with objects relating to the Land, a larger set of Procedure Law relating to the auction execution of application of Article 6 UUHT, set KPKNL authority issues that still referred to Permenkeu, the

execution procedures including evacuation auction objects of legal protection for the buyer / bidder.

Key words : Auction of Liability in Execution.



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kejatuhan pemerintahan Orde Baru bersamaan dengan runtuhnya perekonomian Indonesia di tahun 1998 memberikan pelajaran berharga bagi bangsa Indonesia akan pentingnya hukum dalam proses pembangunan ekonomi Indonesia. Pembangunan ekonomi tanpa disertai dengan penegakan hukum mengakibatkan hancurnya ekonomi Indonesia dalam waktu yang sangat singkat¹. Hancurnya perekonomian Indonesia secara cepat di tahun 1997-1998 menguatkan argumen banyak ahli yang berpendapat bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia yang tinggi sebelum krisis ekonomi mengandung banyak kelemahan. Kelemahan yang terutama adalah pertumbuhan ekonomi Indonesia tidak didukung dengan sistem hukum dan penegakan hukum untuk mengontrol praktek-praktek kegiatan ekonomi yang tidak etis dan merusak fundamen perekonomian.²

Iwan Jaya Aziz dalam komentarnya terhadap *World Bank Report* 1993 menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia yang tinggi tidak berarti bahwa ekonomi Indonesia efisien. Menurut beliau, ekonomi di Indonesia yang tidak efisien disebabkan tidak adanya aturan hukum yang transparan untuk mengontrol praktek-praktek *rent-seeking* (pemburu rente-pen) seperti monopoli dan oligopoli. Praktek *rent-seeking* ini mengakibatkan kegiatan usaha tidak berjalan pada skala biaya yang minimum dan seefisien mungkin, yang pada

¹ Afifah Kusumadara, *Kedudukan Hukum sebagai Alat Pembangunan Ekonomi di Era Reformasi*, Jurnal Hukum, Tahun ke-40 No.3, Juli 2010, Badan penerbit FHUI, hlm 364.

² Ibid, Hlm 365.

akhirnya menciptakan perekonomian biaya tinggi (*high-cost economy*) yang membebani semua pelaku usaha dan menurunkan produktivitas mereka. Ekonomi yang tidak efisien dan berbiaya tinggi ini mengakibatkan penurunan daya saing ekonomi Indonesia terutama di tingkat dunia.³

Selain mengakibatkan perekonomian yang tidak efisien dan berbiaya tinggi, masalah lemahnya penegakan hukum juga mengakibatkan tingginya tingkat ketidakpastian dalam melakukan kegiatan usaha di Indonesia. Padahal dalam kenyataan, setiap pelaku usaha selalu membutuhkan iklim berusaha yang dapat diprediksi (*predictable*) dan diperhitungkan (*calculable*) untuk menentukan untung rugi usaha mereka. Menurut Charles Himawan, tingginya ketidakpastian dalam melakukan usaha di Indonesia disebabkan karena keadaan penegakan hukum dan sistem peradilan di Indonesia yang sangat buruk. Banyak putusan-putusan pengadilan yang tidak menghormati kesepakatan yang telah dibuat oleh pelaku bisnis, misalnya putusan pengadilan yang mengesampingkan pilihan hukum dan pilihan arbitrase para pihak. Ketidakpastian hukum juga disebabkan karena seringnya pengadilan menolak untuk mengeksekusi perjanjian-perjanjian kredit yang telah disepakati para pihak. Keadaan ini mengakibatkan ketidakefisienan dan ketidakpastian dalam melakukan kegiatan usaha di Indonesia karena tidak adanya cara yang efektif bagi pelaku usaha untuk

³ Ekonomi Negara Tumbuh Belum Cerminkan Adanya efisiensi, KOMPAS, 21 Oktober 1993, ha 1. Lihat Juga Makna Pertumbuhan Tinggi tetapi Tidak Efisien, KOMPAS, 22 Oktober 1993, Hlm.4. Dalam Afifah, Ibid, Hlm 366.

melaksanakan kontrak bisnis mereka, untuk menagih hutang, untuk mengeksekusi agunan dan untuk menggugat pailit⁴.

Krisis ekonomi diyakini berdampak pada kredit perbankan. Salah satu yang mungkin terjadi adalah kredit bermasalah. Semakin buruk kondisi perekonomian, semakin besar kemungkinan kredit perbankan mengalami permasalahan. Dampaknya malah bisa lebih luas, yaitu penurunan nilai aset yang dijaminan debitur. Oleh karena itu, proses penyitaan terhadap aset tidaklah gampang. Mahkamah Agung sendiri sudah berusaha mencoba mencari solusi atas masalah-masalah perbankan. Salah satunya melalui Surat Edaran (SEMA) No. 7 Tahun 2008 tentang Sita atas Rekening Giro Wajib Minimum Bank-Bank di Bank Indonesia. Namun ada persoalan lain yang timbul, yaitu eksekusi aset-aset debitur yang dibebani hak tanggungan. Kalangan perbankan akan kesulitan menghadapi prosedur eksekusi. "Eksekusinya tidak mudah,"⁵

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran masyarakat dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif.

⁴ Ch. Himawan, Hukum Macet, *Penyebab Utama Kredit Macet*, KOMPAS, 5 dan 6 Agustus 1993, hal 4. Dalam Afifah, ibid, Hlm. 366.

⁵ www.hukumonline.com, akses internet tanggal 10 Januari 2012

Berkaitan dengan pembiayaan tersebut dan guna menjamin penyalurannya, maka diperlukan adanya jaminan, sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil. Dana yang bersumber pada perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan.

Untuk itu pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh modal usaha atau untuk memperlancar kegiatan produksi yang diantaranya melalui pemberian kredit perbankan. Bank adalah lembaga keuangan yang diperlukan yang dapat memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya. Secara sederhana dapat dikatakan sebagai lembaga perantara antara kelompok orang yang untuk sementara mempunyai dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang untuk sementara pula kekurangan dana (*defisit spending group*). Arti dari perantara tersebut adalah Bank menghimpun dana masyarakat dari masyarakat yang untuk sementara kelebihan dana, melalui piranti-pirantinya yaitu giro, tabungan, dan deposito. Selanjutnya, Bank menyalurkan dana masyarakat yang telah terhimpun itu, dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang untuk sementara memerlukan dana.⁶

Ketentuan Pasal 1 angka 2 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang- Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa :“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.⁷

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Penerbit Sinar Grafika, Ctk Kedua, 2012,
⁷ Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Selain itu, didalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan No.10 Tahun 1998 tersebut dinyatakan pula bahwa 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁸

Jadi, untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitor yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, Bank harus merasa yakin dana dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.⁹

Kegiatan utama bank sebagai salah satu lembaga intermediasi adalah menyalurkan kredit ke masyarakat dengan membuat perjanjian kredit. Rata-rata jumlah harta bank di banyak negara ekonomi maju dan berkembang yang terikat dalam bentuk kredit yang tersalurkan berkisar antara 60-70%. Kredit merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bagi bank.

⁸ Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), halaman. 105-106.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat dan terjaminnya penyaluran kredit maka bank di dalam menyalurkan kredit harus memenuhi prinsip 5C, yaitu :¹⁰

1. *Character* (watak);

Bahwa calon nasabah debitor memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan dari calon nasabah debitor untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank melalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis.

2. *Capacity* (kemampuan);

Yang dimaksud dengan *capacity* dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitor untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan, misalnya pendekatan materil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan rugi laba, dan arus kas (*cash flow*) usaha dari beberapa tahun terakhir. Melalui pendekatan ini, tentu dapat diketahui pula mengenai tingkat solvabilitas, likuiditas, dan rentabilitas usaha serta tingkat resikonya. Pada umumnya untuk menilai *capacity* seseorang didasarkan pada pengalamannya dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan dari calon nasabah debitor, serta kemampuan dan keunggulan perusahaan dalam melakukan persaingan usaha dengan pesaing lainnya.

3. *Capital* (modal);

Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata-mata didasarkan besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh

¹⁰ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Ditinjau menurut Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana telah Diubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 1998, dan Undang-undang No.23 Tahun 1999 Jo. Undang-undang No.3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Cetakan ke-6 Januari 2011, Hlm 64

pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif.

4. *Collateral* (jaminan);

Collateral adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana (*back up*) atas resiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitor di kemudian hari, misalnya terjadinya kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit baik utang pokok maupun bunganya.

5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi).

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil resiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi.

Berdasarkan dengan prinsip pemberian kredit, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor berpedoman kepada 2 (dua) prinsip, yaitu :¹¹

a. Prinsip Kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitor sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitor yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitor harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antar lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

¹¹ Ibid, hlm 65-66

Prinsip-prinsip tersebut di atas merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debitornya sebelum dibuatnya perjanjian kredit. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya, sertamenghindari kerugian bagi pihak bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah. Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, walau prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan. Kebanyakan bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus-kasus kredit bermasalah dalam jumlah besar.

Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian

kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹²

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dari debitur. Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek, jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atau dapat diikat dengan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang- Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah atau tanah dan bangunan, serta benda-benda

¹² Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. (Yogyakarta : Tograf. 1990). Halaman 12.

yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan. Dengan diundangkannya pada tanggal 9 April 1996 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan (UUHT), maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang- Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupaka suatu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya, Hukum Tanah nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹³

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang

¹³ Penjelasan UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yan Berkaitan dengan Tanah.

berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Regelemen Indonesia yang Diperbaharui (*Het Herziene Indonesische Reglement*) dan pasal 258 Regelemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtwezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).¹⁴

Perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokoknya, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir karena harus diperjanjian terlebih dahulu antar bank selaku kreditor dan nasabah selaku debitor. Secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Terjadi proses pergeseran privat ke publik merupakan suatu aspek penerapan sistem yang menyimpang. Jika hubungan perbankan adalah bersifat privat, dalam proses penanganan kredit macet demi percepatan pengembalian alasan ekonomis lainnya, maka tidak seluruhnya diajukan ke pengadilan negeri.

Pergeseran hukum ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan undang-undang seperti Undang-Undang Nomor : 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Peraturan Pemerintah (PP) Nomor : 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Undang-Undang Nomor

¹⁴ Ibid, Penjelasan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yan Berkaitan dengan Tanah.

: 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan, dan Undang-Undang Nomor : 42 Tahun 1992 tentang Fidusia.

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang macam-macam pelaksanaan eksekusi, yaitu : ¹⁵

1. *Parate* Eksekusi Hak Tanggungan;

Parate Eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan.¹⁶ Apabila debitur cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk perlunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Karena dengan cara melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil perlunasan piutangnya.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2000). Halaman. 440

¹⁶ Adrian Sutedi, *Ibid*, Hlm 128.

Dalam hasil penjualan lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, biasanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat (1) UUHT). Dasar pikirannya adalah, diperkirakan bahwa melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati harga wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Hal ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pemberi jaminan. Untuk melindungi asa tersebut, pembuat undang-undang sampai merasa perlu mencantumkan Pasal 20 ayat (4).

Namun kenyataan dalam praktek adakalanya tidak sesuai dengan yang kita bayangkan dan harapkan. Dari pantauan penulis, tampaknya pada masa sekarang ada keengganan orang untuk turut serta dalam lelang, untuk menjadi pembeli dalam suatu eksekusi, atau paling tidak, orang hanya tertarik untuk turut serta, kalau ada harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Disamping itu biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan lelang juga tidak murah.

2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan;

Hal ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak

tanggungan dalam harus dilakukan eksekusi. Menurut Sudikno Mertokusumo, kurang tepat kalau eksekusi ex pasal 224 HIR seperti yang dikatakan dalam penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan disebut sebagai *parate executie*. Sebetulnya eksekusi sebagaimana dimaksud dalam 224 HIR itu eksekusi yang didasarkan pada titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan.¹⁷

3. Penjualan sukarela di bawah tangan.

Apabila dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka dengan menyimpangi dari prinsip sebagaimana dimaksud diatas diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan. Dengan penjualan dibawah tangan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi dan menguntungkan semua pihak.¹⁸

Pelaksanaan penjualan sendiri objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan hanya dapat dilakukan :

a. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Selanjutnya Pasal 20 ayat (2) dan Penjelasan UUHT menentukan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikaian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkiarakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari

¹⁷ Sudikno Mertokusumo Hlm 7-8, Dalam Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Penerbit Sinar Grafika, Ctk Kedua, 2012, Hlm 137.

¹⁸ Adrian Sutedi, Hlm 138.

prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjudana dibawah tangan, asalkan disepakati oleh pemeberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi.¹⁹

Dari ketentuan Pasal 20, menurut Adrian Sutedi, apabila ketentuan tersebut dicermati, maka segera terlihat kekurangan atau kelemahannya, yakni tidak menyebutkan siapa pihak yang akan bertindak sebagai penjual. Dengan kata lain, Pasal 20 UUHT tidak mengatur dengan tegas pada siapa kewenangan menjual objek Hak Tanggungan. Lalu timbul penafsiran mengenai pihak yang akan bertindak sebagai penjual pada tiga model eksekusi menurut UUHT. Berdasarkan penafsiran resmi, menurut Adrian Sutedi, Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUHT mengandung makna, yaitu *pertama*; pemegang Hak Tanggungan Pertama menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (tanpa campur tangan pengadilan atau *parate* eksekusi). *Kedua*, Menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Titel Eksekutorial (eksekusi *grosse* akta Hak Tanggungan). Menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 224 HIR/258 RBG) penjualan ini atas perintah dan dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri. *Ketiga*, pemegang hak atas tanah menjual objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

¹⁹

Ibid, Hlm 139.

- b. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- d. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan kepada kreditor apabila debitornya wanprestasi, yaitu melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan apabila debitor wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tentunya tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa *fiat eksekusi* dari pengadilan. Secara teoritis pasal tersebut terkendala dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa : “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”.

Sehingga untuk “sementara” sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR.

Dari ketiga macam eksekusi yang ada yang seharusnya menjadikan pelaksanaan eksekusi mudah ternyata tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh UU Hak Tanggungan. Karena terdapat permasalahan terutama mengenai keharusan adanya penetapan pengadilan (*Fiat* eksekusi), yang menyebabkan tujuan semula diadakannya fasilitas eksekusi dalam UUHT, yaitu mempercepat penyelesaian kredit macet menjadi tidak berarti. Dalam banyak kasus yang dihadapi oleh beberapa bank keberadaan UUHT tidak banyak membantu menyelesaikan kredit macet (dalam hal pelaksanaan eksekusi), namun bermanfaat memberikan kedudukan diutamakan dari para kreditor lain.

Pada dasarnya diperlukan koordinasi terhadap lembaga-lembaga yang terkait dengan penyelesaian kredit macet, hal ini diperlukan agar tidak terjadi ketimpangan dalam melaksanakan ketentuan undang-undang, misalnya Balai Lelang Umum tidak perlu takut ditolak Mahkamah Agung dalam hal melakukan eksekusi terhadap permohonan Parate eksekusi bank tanpa adanya penetapan Pengadilan karena sesuai ketentuan yang memang tidak diperlukan penetapan pengadilan. Jika memang undang-undang sudah menentukan demikian, maka hendaknya dilakukan.²⁰

Penjualan barang agunan melalui kekuasaan sendiri (*parate* eksekusi) sebagaimana diatur Pasal 6 Jo Pasal 20 ayat (1) UUHT yang dijabarkan lebih

²⁰ Adrian Sutedi, *Ibid*, Hlm 154.

lanjut oleh Surat Edaran Nomor 23 Tahun 2000, tidak bertentangan dengan penjualan lelang barang agunan dengan fiat eksekusi Pasal 224 HIR. Ketentuan Pasal 244 HIR merupakan ketentuan yang bersifat umum, sedangkan ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 20 ayat (1) UUHT yang pelaksanaannya dijabarkan lebih lanjut oleh Surat Edaran Nomor 23 tahun 2000 merupakan suatu bentuk peraturan yang bersifat khusus.

Sepanjang pengetahuan Peneliti, penelitian yang mendalami masalah Lelang Eksekusi telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Hingga saat ini penulis menemukan ada 3 tesis yang terkait dengan tesis ini, yaitu :

Pertama, tesis yang ditulis oleh Sri Juni Dharmawati dengan judul “*Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Di KPKNL Semarang*” pada tahun 2010. Masalah yang diteliti adalah :²¹

1. Apakah pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang dalam praktek sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasar ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penyelesaiannya ?

²¹ Sri Juni Dharmawati dengan judul “*Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Di KPKNL Semarang*” tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm 20 (Akses Internet tanggal 13 Februari 2012).

Berdasarkan masalah-masalah tersebut, Sri Juni Dharmawati, pada pokoknya berkesimpulan sebagai berikut :²²

1. Pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang telah sesuai dengan ketentuan UUHT. Konstruksi Pasal 6 UUHT tidaklah berbeda dengan prosedur pelaksanaan *parate executie* menurut ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, yang pada intinya mengatur janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan (*beding van eigen machtige verkoop*) dan janji penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, bahwa penjualan atas obyek hak jaminan harus dilakukan menurut kebiasaan setempat, dihadapan seorang pejabat sebagaimana dalam Pasal 1a Peraturan Lelang atau *Vendu Reglemen Ordonansi* 28 Februari 1908 LN. 1908-189, yang menentukan bahwa: "Penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang". Sehingga ketentuan Pasal 6 UUHT menegaskan pelaksanaan *parate executie* melalui pelelangan umum, maka rasio hukumnya pejabat tersebut adalah Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya prosedur pelaksanaan *parate executie* tanpa memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri, sudah sesuai dengan ketentuan UUHT.
2. Faktor-faktor penghambat dalam proses pembayaran pemenuhan kewajiban pemenang lelang, yaitu dalam hal Pembeli melakukan pembayaran secara

²² Ibid, hlm 128-130

tunai ke Pejabat Lelang, hambatannya adalah adanya rawan tindak kejahatan. Selain itu juga sering terjadi adanya gugatan dari pihak debitor, sehingga Pejabat Lelang menunda pelaksanaan lelang. Namun apabila Pembeli melakukan pembayaran melalui rekening penampungan. Hambatan yang sering terjadi adalah tidak selamanya sistem dalam perbankan *on line*, adakalanya sistem dalam perbankan mengalami *off line* sehingga diperlukan kebijakan tertentu dalam proses pembayaran oleh Pembeli. Apabila objek lelang dalam penguasaan pihak ketiga dan penghuninya tidak bersedia mengosongkan secara sukarela, maka Pejabat Lelang telah mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal tersebut dengan memasukkan di dalam Klausul Risalah Lelang sehingga Pembeli mengetahui dan menyelidiki keadaan yang sebenar-benarnya terhadap objek barang yang akan dilelang. Klausul tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 200 HIR. Selain itu, hambatan lain yang muncul dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah obyek lelang sering tidak laku. Hal ini disebabkan obyek lelang yang tidak *marketable*, daya beli masyarakat agak berkurang dan adanya perasaan tidak aman/takut pada sebagian masyarakat apabila membeli obyek lelang eksekusi akan mendapat masalah (gugatan) dikemudian hari.

Kedua, tesis yang ditulis oleh Indrani Lusinta dengan judul "*Hambatan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Grose Akta Di Pengadilan Negeri Medan*" pada tahun 2004. Masalah yang diteliti adalah :²³

²³ Akses terakhir Internet, Tanggal 13 Februari 2012, jam 10.50 (e-USU Repository (c) Universitas Sumatera Utara)

1. Bagaimana bentuk Grosse Akta agar dapat dilaksanakan eksekusi oleh pengadilan Negeri?
2. Bagaimana tatacara /prosedur Pelaksanaan Eksekusi terhadap Grosse Akta?
3. Faktor apa saja yang menjadi kendala/hambatan yang dihadapi pengadilan Negeri Medan dalam pelaksanaan lelang Eksekusi dan bagaimana cara mengatasinya?

Berdasarkan masalah-masalah tersebut, Indrani Lusinta, pada pokoknya berkesimpulan sebagai berikut :²⁴

1. bahwa eksekusi grosse akta sedikit yang mengalami hambatan di Pengadilan Negeri Medan. Hambatan/kendala baru muncul apabila ada perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang kalah dan atau oleh pihak ketiga, contohnya dalam hal untuk melaksanakan eksekusi pengosongan objek lelang eksekusi.
2. untuk menghindari hal-hal yang tidak dikehendaki oleh semua pihak, sebaiknya para aparatur hukum harus memahami peraturan hukum yang berkenaan dengan grosse akta.
3. kemudian persepsi yang sama sangat diperlukan dalam hal pengertian maupun penafsiran mengenai grosse akta.

Ketiga, tesis yang ditulis oleh Irfan Nugraha dengan judul “ *Pelaksanaan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Perlunasan Hutang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi*” pada tahun 2011. Masalah yang diteliti adalah :²⁵

24

²⁵ Irfan Nugraha, *Pelaksanaan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Pelunasan Utang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang*, tesis pada Program Pascasarjana, Universitas Andalas, 2011, hlm 7

1. Bagaimana Pelaksanaan pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena Pelunasan Utang di KPKNL Bukittinggi?
2. Bagaimana Implikasi hukum pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan karena karen pelunasan utang terhadap calon pembeli lelang, kreditor dan pelaksanaan lelang pada umumnya?

Berdasarkan masalah-masalah tersebut, Irfan Nugraha berkesimpulan yang pada pokoknya sebagai berikut :²⁶

1. Pelaksanaan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena Pelunasan Utang di KPKNL Bukittinggi sudah berlangsung sejak Tahun 2009 dan terus berjalan sampai saat ini. Namun, pelaksanaan pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut bertentangan dengan Pasal 20 ayat (5) UUHT, karena semua pembatalan dilakukan oleh penjual/kreditor setelah pelaksanaan pengumuman lelang bahkan pada saat pelaksanaan lelang. Teori lahirnya perjanjian baik teori kehendak, teori pernyataan dan teori kepercayaan tidak dapat diterapkan dalam pelaksanaan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi.
2. Pembatalan lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena pelunasan hutang di KPKNL Bukittinggi mempunyai implikasi hukum sebagai berikut :
 - a. Terhadap Calon Pembeli Lelang

Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara sepihak oleh pihak penjual dapat mengakibatkan kerugian bagi peserta lelang/calon pembeli Lelang. Calon Pembeli lelang yang merasa dirugikan akan melakukan

²⁶ Ibid, hlm. 95-96.

gugatan atau upaya hukum lain, untuk menuntut ganti kerugian kepada penjual/Kreditor sehubungan dengan pembatalan lelang tersebut baik itu dengan dasar wanprestasi maupun dengan dasar perbuatan melawan hukum.

b. Terhadap Kreditor

Dengan adanya pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh penjual karena pelunasan utang, maka kreditor harus menghadapi calon peserta Lelang apabila terdapat gugatan. Selanjutnya untuk jangka panjang, pembatalan lelang tersebut akan memberikan dampak negatif, mengingat obyek Hak Tanggungan menjadi susah terjual walaupun telah diumumkan lelang.

c. Terhadap Lelang pada umumnya

Kondisi lelang eksekusi Hak Tanggungan yang sering dibatalkan akibat perlunasan hutang tersebut akan menambah citra buruk lelang dan susah nya obyek Hak Tanggungan terjual, kondisi ini juga diperparah dengan adanya resiko dari pembeli yang harus mengosongkan obyek Hak Tanggungan yang masih dihuni, sehingga keunggulan-keunggulan penjualan secara lelang dibandingkan dengan jual beli biasa tidak terlaksana.

Perbedaan penelitian ini dengan ketiga tesis diatas, terletak pada fokus penelitian. Pada penelitian ini difokuskan pada seberapa banyak eksekusi lelang sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-undang hak Tanggungan yang diajukan fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri. Apa alasan pengajuannya dan apa

implikasinya apabila eksekusi lelang tersebut tidak diajukan fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Karena sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No.3210/K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986 dalam perkara antara PT. Golden City Textile Industry Ltd. Melawan Panin Bank dan Kantor Lelang Negara Bandung, menyatakan bahwa lelang berdasarkan parate eksekusi (eksekusi langsung) tidak boleh dilakukan tanpa melalui fiat atau persetujuan Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan fatwa Mahkamah Agung tentang Grosse Akte No.213/229/05/II/Um-Tu/Pdt tanggal 16 April 1985, No.133/154/86/II/Um-Tu/Pdt, tgl 18 Maret 1986 dan No.147/168/86/II/Um-TU/Pdt tanggal 1 April 1986, yang mengharuskan bank melakukan prosedur gugatan lebih dulu di Pengadilan Negeri sebelum bank melakukan eksekusi agunan kredit macet. Yurisprudensi dan fatwa Mahkamah Agung masih diberlakukan walaupun bertentangan dengan isi dan tujuan Undang-undang Hak Tanggungan ini jelas menimbulkan ketidak pastian hukum bagi kalangan perbankan. Larangan Mahkamah Agung bagi bank untuk melakukan eksekusi hak tanggungan secara langsung, karena bank harus melewati prosedur gugatan biasa, juga menyebabkan biaya tinggi bagi kalangan perbankan. Ketidakpastian hukum dan biaya tinggi dalam proses eksekusi agunan kredit macet, menjadi salah satu penyebab keengganan bank-bank di Indonesia untuk menyalurkan kredit bagi pelaku usaha di Indonesia²⁷.

Kemudian ada kekeliruan mengenai pemahaman eksekusi *grosse acte*/sertifikat Hak Tanggungan (harus dengan perintah dan dibawah pengawasan

²⁷ Afifah Kusumadara, Kedudukan Hukum sebagai Alat Pembangunan Ekonomi di Era Reformasi, Jurnal Hukum, Tahun ke-40 No.3, Juli 2010, Badan penerbit FHUI, hlm 379.

Ketua Pengadilan Negeri) telah dimasukkan kedalam pengertian *parate* eksekusi.²⁸ Konseptor UUHT ternyata kurang memahami perbedaan ketentuan *parate* eksekusi hipotik pertama ex Pasal 1178 BW dengan ketentuan eksekusi *grosse* akte hipotik ex pasal 224 HIR/258 RBg. Akibatnya dalam UUHT pengertian *parate* eksekusi Hak Tanggungan pertama telah dicampur baur dengan pengertian eksekusi *grosse* akta Hak Tanggungan. Dan banyak lagi hal lain yang menghambat pelaksanaan eksekusi lelang yang membutuhkan persamaan persepsi dan penafsiran terhadap Undang-undang Hak Tanggungan. Seperti Yurisprudensi tetap MA No.394.K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang menetapkan bahwa tanah dan rumah yang sudah dijaminan hipotik/crediet verband tidak dapat diletakan sita jaminan maupun sita eksekusi, namun dalam praktek, banyak tanah dan bangunan rumah yang diikat hipotik (sekarang Hak Tanggungan), kemudian disita dan dilelang oleh pengadilan dalam rangka eksekusi perdata lainnya. Eksekusi lelang agunan kredit macet juga sangat tidak menguntungkan perbankan. Sesungguhnya banyak peristiwa sehari-hari seperti penetapan harga limit, penangguhan, dan pembatalan lelang yang mengindikasikan bahwa penegakan hukum eksekusi hak Tanggungan adalah salah satu sisi gelap dari penegakan hukum di Indonesia²⁹. Demikian juga halnya dengan eksekusi pengadilan berdasarkan titel (alas hak) eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan yang seharusnya tidak memerlukan penyitaan ternyata pada umumnya pengadilan negeri telah melakukan penyitaan terlebih dahulu. Dengan alasan itu pengadilan dapat memungut lebih biaya eksekusi dari kreditor perbankan. Proses dan

²⁸ Adrian Sutedi, Ibid.Hlm 124.

²⁹ Ibid, hlm 133.

prosedur yang berbelit, waktu yang lama dan biaya yang cukup tinggi, pihak terlelang yang tidak mau meninggalkan atau mengosongkan objek lelang. Hal ini akan berdampak tidak adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait terutama pemenang lelang. Belum lagi gugatan atau bantahan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: **“Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi?
2. Hambatan apa saja yang dihadapi dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi ?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang dalam Lelang eksekusi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana Lelang eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi dalam praktek dan apakah telah sesuai dengan ketentuan Undang- Undang Hak Tanggungan.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala atau hambatan dalam lelang eksekusi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi.
3. Untuk mengetahui kendala-kendala atau hambatan apa saja yang dihadapi dalam Lelang eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan mengenai Lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak perbankan maupun KPKNL dalam melaksanakan Lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, Khususnya KPKNL Bukittinggi.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Tentang Perjanjian

Hukum perjanjian kita menganut kebebasan berkontrak, artinya setiap orang disamping diperkenankan membuat perjanjian apa saja juga diperkenankan untuk mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam buku III KUHPerdata. Oleh karena

itu buku III KUH Perdata disebutkan hanya sebagai pelengkap (*aanvullend recht*), bukan hukum memaksa³⁰.

Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) menganut sistem terbuka, artinya setiap orang diperkenankan untuk membuat perjanjian apapun (baik diatur dalam Buku III ataupun belum) asal tidak melanggar ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai hukum bagi mereka yang membuatnya. Selain itu juga suatu perjanjian harus juga memperhatikan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang sebagaimana disebut dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang yang lain atau lebih”.

Pengertian perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro yaitu sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda, kekayaan-kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu³¹.

³⁰ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1992, hlm 127-128

³¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1985, hlm. 17.

Salah satu perjanjian yang tidak ditentukan dalam KUH Perdata adalah perjanjian jual beli secara lelang yang merupakan variasi dari perjanjian jual beli secara konvensional sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Buku III KUH Perdata. Pengertian jual beli itu sendiri, berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata adalah “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonansi 28 Februari 1908, *Staatblad* 1908 No.189) disebutkan bahwa :

“Penjualan dimuka umum ialah pelelangan dan penjualan yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui atau mendaftarkan.

Sedangkan pengertian lelang menurut Rochmat Soemitro dalam bukunya Peraturan dan Instruksi Lelang menyebutkan bahwa “lelang adalah penjualan barang di muka umum dihadapan pejabat lelang dengan penawaran harga yang makin meningkat atau makin menurun atau dengan pendaftaran harga yang didahului dengan usaha mengumpulkan atau menghimpun para peminat/peserta lelang atau diadakannya pengumuman lelang³².

Dengan menggunakan penafsiran gramatikal/tata bahasa³³, maka jelas, lelang merupakan suatu perjanjian jual beli. Variasi dari jual beli secara lelang

³² Rochmat Soemito, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT.Eresco, Bandung, 1987, hlm 1

³³ Menurut C.S.T.Kansil, Penafsiran Gramatikal adalah cara penafsiran berdasarkan pada bunyi ketentuan-ketentuan undang-undang, dengan berpedoman pada arti perkataan-perkataan dalam hubungannya satu sama lain dalam kalimat-kalimat yang dipakai oleh undang-undang. (C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm 66)

hanyalah menyangkut cara terjadinya jual beli atas barang yang menjadi objek lelang. Apabila dalam jual beli biasa tidak terdapat persaingan harga diantara calon pembeli, maka dalam lelang justru sebaliknya. Yang menjadi ciri khas lelang adalah persaingan harga diantara para calon pembeli. Para calon pembeli, yang dikumpulkan dengan pengumuman lelang, pada hari yang telah ditentukan bersaing dalam mengajukan penawaran dan penawar yang tertinggi itulah yang nantinya akan ditunjuk sebagai pemenang lelang.

Pengertian jual beli sendiri melahirkan dua bentuk kewajiban dari masing-masing pihak yaitu :

- (1). Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- (2) kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Dengan demikian, persetujuan jual beli dianggap berlangsung antara pihak penjual dan pembeli apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga benda tersebut. Sedangkan cara terbentuknya persetujuan jual beli terjadi secara *openbaar* (terbuka), seperti yang terjadi pada penjualan lelang.

Mengingat lelang merupakan suatu perjanjian, maka dengan demikian asas-asas dan ketentuan mengenai perjanjian berlaku juga pada perjanjian jual beli secara lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan yang setingkat, sehingga berlaku suatu asas *lex specialis derogate lex generalis*.

Untuk dapat berlakunya sebagai undang-undang sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak pembuatnya, Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian itu harus sah. Syarat-syarat sahnya yang harus

dipenuhi oleh suatu perjanjian adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari perkataan latin *consensus* yang berarti sepakat. Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Dengan demikian perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan kemauan para pihak³⁴.

Sepakat (*toestemming*) adalah kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Selanjutnya unsur-unsur kesepakatan adalah adanya *offerte* (penawaran) dan *acceptasi* (penerimaan)³⁵.

Kesepakatan itu penting untuk mengetahui kapan lahirnya suatu perjanjian atau awal dari suatu perjanjian. Ada beberapa teori tentang lahirnya perjanjian yaitu :

³⁴ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hlm.44
³⁵ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPERDATA Buku III*, Alumni Bandung, 2006, hlm.98

(1) Teori Kehendak

Menurut teori ini yang menentukan apakah telah terjadinya perjanjian atau belum adalah adanya kehendak para pihak. Teori ini dicetuskan pertama kali oleh Hofmann yang kemudian diikuti oleh Von Savigny. Menurut teori ini juga perjanjian baru mengikat, kalau kedua kehendak telah saling bertemu dan perjanjian atas dasar, bahwa kehendak mereka patut dihormati³⁶.

(2) Teori Pernyataan

Menurut J.Satrio³⁷, teori ini yang menentukan apakah telah terjadinya perjanjian atau belum adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dengan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi. Yang menjadi patokan adalah apa yang dinyatakan seseorang. Kalau pernyataan dua orang sudah saling bertemu, maka perjanjian sudah terjadi dan karenanya mengikat para pihak. Kepastian hukum dalam pergaulan hidup menuntut bahwa orang harus bisa berpegang pada pernyataan-pernyataan orang lain.

Menurut Rutten, teori pernyataan dapat dipakai sebagai dasar keterikatan seseorang secara adil namun dalam kenyataannya tidak ada orang yang menganut teori pernyataan secara absolut dan konsekuen³⁸.

Teori pernyataan juga disamakan dengan apa yang oleh Salmond disebut dengan Teori Obyektif yang menyatakan bahwa "menurut teori obyektif, kontrak

³⁶ Djaja S Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007, hlm. 93-94

³⁷ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.204.

³⁸ Dalam J.Satri, *Ibid*, hlm. 208

bukan perjanjian, tetapi pertemuan subjektif dari pikiran, dan melainkan serangkaian tindakan eksternal memberikan kemiripan tujuan perjanjian³⁹.

(3)Teori Kepercayaan, menurut teori ini yang menentukan apakah telah terjadi perjanjian atau belum adalah pernyataan seseorang yang secara obyektif dapat dipercaya.

Menurut R. Pound⁴⁰, unsur kepercayaan atau pengharapan yang ditimbulkan oleh pernyataan seseorang turut berperan menjadi unsur yang menentukan ada atau tidaknya sepakat. Selanjutnya Paul Scholten menyatakan bahwa pernyataan dan pengharapan yang ditimbulkan oleh pernyataan itu menjadi unsur utama dari perjanjian⁴¹.

Akan tetapi dalam teori perjanjian modern, Teori kehendak lebih banyak dipakai dan cenderung menghapuskan syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menekankan kepada terpenuhinya rasa keadilan⁴². Konsekuensinya pihak yang mengundurkan diri dari perjanjian tanpa alasan yang patut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak lain⁴³.

Selanjutnya dalam suatu perjanjian selalu ada prestasi. Prestasi adalah segala sesuatu yang menjadi hak kreditor dan merupakan kewajiban debitor⁴⁴. Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

³⁹ Dalam J.Satri, *Ibid*, hlm. 208

⁴⁰ Dalam J.Satri, *Ibid*, hlm. 208

⁴¹ Dalam J.Satri, *Ibid*, hlm. 208

⁴² Dalam Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 2

⁴³ *Ibid*

⁴⁴ Handri Rahardjo, *Op Cit*, hlm.80

Apabila debitor tidak melakukan prestasi maka yang bersangkutan dikatakan wanprestasi. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang berarti menunjukkan suatu keadaan debitor tidak berprestasi⁴⁵. Ada 4 macam bentuk dari wanprestasi yaitu :

- (1) Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki;
- (2) Terlambat memenuhi prestasi ;
- (3) Memenuhi prestasi tapi tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya;
- (4) Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sedangkan akibat wanprestasi yang ditimbulkan yaitu :⁴⁶

- (1) Bagi debitor, harus mengganti kerugian atau obyek perjanjian menjadi tanggung jawab debitor;
- (2) Bagi kreditor:
 - (a) Pemenuhan perikatan;
 - (b) Ganti Kerugian (sesuai Pasal 1243-1252 KUH Perdata);
 - (c) Pembatalan perikatan;
 - (d) Pemenuhan perikatan dan ganti kerugian;
 - (e) Pembatalan perikatan dan ganti kerugian;
 - (f) Peralihan resiko;
 - (g) Membayar biaya perkara.

Berdasarkan pasal 1381 KUH Perdata, suatu perjanjian/perikatan akan hapus apabila terpenuhinya hal-hal sebagai berikut :

⁴⁵ Subekti, *Op Cit*, hlm.45

⁴⁶ Handri Rahardjo, *Op Cit*, hlm.79

- (1) Pembayaran (Pasal 1382-1403 KUH Perdata), pelunasan utang (uang, barang, jasa) atau tindakan pemenuhan prestasi oleh debitur kepada kreditur;
- (2) Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan/penitipan;
- (3) Novasi atau pembaharuan hutang (Pasal 1413-1424 KUH Perdata) yaitu perjanjian antara debitur dengan kreditor, dimana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan kemudian dibuat suatu perikatan baru;
- (4) Perjumpaan hutang/kompensasi (Pasal 1425-1435 KUH Perdata) yaitu penghapusan masing-masing hutang dengan jalan saling memperhitungkan hutang yang sudah dapat ditagih secara timbal balik antara debitur dengan kreditor;
- (5) Konfisisio/percampuran Hutang (Pasal 1436-1437 KUH Perdata) yaitu percampuran kedudukan sebagai orang yang berhutang dengan kedudukan sebagai kreditor menjadi satu;
- (6) Pembebasan Utang (pasal 1438-1443 KUH Perdata) yaitu pernyataan sepihak dari kreditor kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari perutangan;
- (7) Musnahnya barang yang terutang (Pasal 1444-1445 KUH Perdata);
- (8) Kebatalan atau pembatalan perjanjian (Pasal 1446-1456 KUH Perdata);
- (9) Berlakunya syarat batal (Pasal 1265 KUH Perdata) artinya suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu kepada keadaan semula yaitu seolah-olah tidak ada suatu perjanjian.

(10) Lewatnya waktu/kadaluarsa (Pasal 1946-1993 KUH Perdata). Kadaluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

b. Hak Tanggungan

Perjanjian utang-piutang merupakan suatu perjanjian pokok antara debitor dengan kreditor. Di dunia perbankan, perjanjian utang-piutang juga disebut dengan perjanjian kredit. Kredit itu sendiri berasal dari bahasa latin yaitu *credere* artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian⁴⁷.

Adanya suatu perjanjian jaminan (perjanjian tambahan) karena dalam suatu perikatan antara kreditor dan debitornya, pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan agar debitor memnuhi kewajibannya dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian jaminan selalu merupakan ikutan dari perjanjian yang mendahuluinya yaitu perjanjian utang piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Artinya perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya berakhir⁴⁸.

Menurut Oey Hong Tiong, mengartikan jaminan sebagai berikut : Jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga dapat diartikan sebagai tanggungan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala

⁴⁷ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm.101

⁴⁸ Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nom 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvaraindo, Jakarta, 2003, hlm. 18.

perikatan dari seseorang seperti yang ditentukan dalam pasal 1131 KUH Perdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti yang diatur dalam Pasal 1139-1149 (Piutang yang diistimewakan), Pasal 1150-1160 (Gadai), Pasal 1162-1178 (hipotik), Pasal 1820 (Penanggung utang), dan akhirnya seperti yang ditetapkan oleh yurisprudensi ialah fiducia. Tanggungan atas segala perikatan seseorang disebut jaminan secara umum, sedangkan tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang disebut jaminan khusus⁴⁹.

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zakerheid* atau *cautie*. *zakerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitor terhadap barang-barangnya⁵⁰.

Sementara itu istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zakerheidstelling*, atau *zakerheidsrechten*⁵¹. Menurut J.Satrio hukuma Jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor, ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang⁵².

Sumber hukum jaminan tentunya terdapat dalam KUH Perdata dan diluar KUH Perdata. Pada prinsipnya pengaturan hukum jaminannya dimuat dalam Buku III KUH Perdata. Buku II KUH Perdata menganut "sistem tertutup", sehingga ketentuan dalam pasal-pasal Buku II KUH Perdata bersifat memaksa,

⁴⁹ Oey Hong Tiong, *Fiducia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hlm.14

⁵⁰ Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm.5

⁵¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.1

⁵² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.3

artinya harus dipatuhi, dituruti, tidak boleh disimpangi dengan mengadakan ketentuan baru mengenai hak-hak kebendaan⁵³. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga kepastian. Sifat absolut dari hak kebendaan ini merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yang mengharuskan setiap orang menghormati hak tersebut⁵⁴.

Salah satu lembaga jaminan yang sumbernya di luar KUH Perdata, dimana obyeknya adalah tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini diterbitkan setelah 34 tahun sejak Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan adanya Undang-undang tentang Hak Tanggungan yang ditunggu-tunggu oleh masyarakat⁵⁵.

Istilah Hak Tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan didalam hukum adat. Di dalam hukum adat istilah hak tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal juga dengan istilah *jonggolan* atau *ajeran* merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang obyeknya biasanya tanah dan rumah⁵⁶.

⁵³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* Citra, Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm.126

⁵⁴ Djuhaendah Hasan, *Hak Tanggungan atas Tanah dan Implikasinya terhadap Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.53-54.

⁵⁵ AP. Parlindungan, *Komentar Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda lain yang Berkaitan Dengan Tanah, (Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996)*, Mandar Maju, Bandung, 1996, hlm.1

⁵⁶ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang melekat pada Tanah dalam konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.353 -benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.53-54.*

Secara resmi Undang-undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan "Hak Tanggungan" yang kemudian menjadi judul dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam Undang-undang Pokok Agraria ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga jaminan hipotek dan credietverband⁵⁷.

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut :

Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut 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 (UUPA), 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 lainnya.

Pembuat undang-undang tidak hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya tetapi hanya membatasi diri dengan memberikan perumusan Hak Tanggungan beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah saja. Perumusannya memberikan peluang untuk dikemudian hari adanya pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda lain⁵⁸.

⁵⁷ Rachmadi Usman, Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm.68.

⁵⁸ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm.64.

Tujuan Hak Tanggungan tidak hanya sekedar melunasi utang yang timbul dari perjanjian pinjam utang, akan tetapi kewajiban memenuhi suatu perikatan, konsep yang juga dianut oleh KUH Perdata⁵⁹.

2. Kerangka Konseptual

a. Lelang

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonansi 28 Februari 1908, Staatblad 1908 No.189) disebutkan bahwa :

Penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui atau mendaftarkan.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Juklak Lelang), 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 didahului dengan pengumuman lelang.

b. Lelang Eksekusi

Jenis penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotik, hak Tanggungan (HT), atau Jaminan Fiducia (JF).⁶⁰ Berdasarkan Pasal 1

⁵⁹ Mariam Daruz Badruzaman, Serial Hukum Perdata, Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, Mandar Maju, 2004, hlm. 16

⁶⁰ M. Yahya Harahap, Raung Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata, Edisi Ke Dua, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hlm. 116.

angka 4 dan 5 Juklak Lelang, lelang dapat dibagi menjadi 2 yaitu Lelang Eksekusi dan lelang Non Eksekusi. Lelang Non Eksekusi dibagi menjadi 2 yaitu Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela.⁶¹ Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Juklak Lelang, menyebutkan bahwa :

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen lain, yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Sedangkan Pasal 5 Juklak Lelang menyebutkan :

Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

Pasal 6 Juklak Lelang menyebutkan :

Lelang Noneksekusi Wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D), Lelang Barang Yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.

Pasal 7 Juklak Lelang menyebutkan :

Lelang Noneksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero, Lelang hartamilik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-

⁶¹ Irfan Nugraha, Ibid. Hlm 22.

undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.

Menurut M.Yahya Harahap, Lelang Eksekusi merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokukemn yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, Hak Tanggungan (HT), atau jaminan fiducia (JF).⁶²

Adapun pelaksanaan lelangnya harus dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di KPKNL (vide Pasal 8 ayat (2) Juklak lelang) mengingat Pejabat Lealang kelas II (kantor swasta) sesuai Pasal 5 ayat (3) hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai lelang atau penjual/pemilik barang.

c. Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk perlunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

d. Obyek Hak Tanggungan

Menurut UUPA, Hak Tanggungan itu dapat dibebankan diatas tanah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan, akan diatur

⁶² M.Yahya Harahap, Op Cit hlm 116

dengan undang-undang, yakni Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

e. Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang merupakan salah satu instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di daerah yang sebelumnya bernama Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), kemudian berubah menjadi Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan terakhir bernama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

F. Metode Penelitian

Sebagaimana diketahui kata metode berasal dari kata Yunani “methodos” atau kata Latin “methodus” yang berarti upaya untuk mencari pengetahuan atau ilmu yang memeriksa secara rasional atau meneliti dan cara melakukan kegiatan penelitian.⁶³ Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁶⁴

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metodologi sebagai berikut :

1. Tipe dan Pendekatan Penelitian

⁶³ Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum*, Bumi Intitama Sejahtera, Jakarta, 2009, Hlm 54.

⁶⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), halaman. 1

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. *Yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif,⁶⁵ dengan maksud untuk mengumpulkan data yang ada di lapangan yang erat kaitannya dengan obyek penelitian yang kemudian dihubungkan dengan data sekunder berupa literatur atau buku-buku yang terkait dengan penelitian ini. Penelitian ini dilakukan di KPKNL Bukittinggi.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.⁶⁶ Oleh karena itu analisis hukumnya dinyatakan dalam bentuk uraian deskriptif kualitatif yang didukung dengan analisis kuantitatifnya terbatas.

⁶⁵ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : UI, 1982), halaman 52

⁶⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000), halaman. 5.

2. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data primer dan data sekunder.⁶⁷ Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket.⁶⁸ Sedangkan penelitian kepustakaan hanya sebagai data pendukung. Data Primer diperoleh dari penelitian lapangan dari nara sumber. Adapun yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini adalah Kepala Seksi Pelayanan Lelang dan Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.⁶⁹ Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁷⁰

⁶⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010 halaman. 47.

⁶⁸ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalamania Indonesia, 1990), halaman.10

⁶⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1997), halaman. 120

⁷⁰ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* halaman. 52

Data sekunder yang bersumber dari :

(1). Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi individu dan masyarakat, yang terdiri dari atas :

a) Peraturan perundang-undangan, yaitu :

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

(2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

(3) Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;

(4). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

(5) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

b) Surat Keputusan Menteri

(1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2007 tentang Keanggotaan dan Tata Kerja Panitia Urusan Piutang Negara;

(2). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara;

(3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

- (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 88/PMK.06/2009 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara;
 - (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - (6). Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR Tahun 2000 tentang Jaminan Pemberian Kredit.
- (2). Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang berasal dari literatur-literatur yang menjelaskan bahan hukum primer dan dokumen-dokumen tertulis.
- a). Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi, khususnya berdasarkan Pasal 6 UUHT;.
 - b). Dokumen-dokumen yang ada di PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk. Unit Pasar Atas Bukittinggi yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi, berdasarkan Pasal 6 UUHT
 - c). Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
 - d). Kepustakaan yang berkaitan dengan Kredit;
- (3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berupa kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia

3. Teknik Sampling

Adapun populasi penelitian ini adalah semua orang yang berhubungan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, seperti pejabat Lelang, Kreditor ataupun Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi dan calon Peserta Lelang.

Sehubungan dengan luasnya populasi penelitian ini, maka Penulis menggunakan *purposive sampling* yaitu mengambil data dari bahan yang sesuai dengan maksud penelitian (*purposive*) terhadap responden yang terkait langsung dengan proses lelang eksekusi Obyek Hak Tanggungan.

Untuk mendapatkan responden tersebut penulis lakukan dengan cara :

- a. Meminta informasi Kepala KPKNL Bukittinggi dan pejabat lelang tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi terutama penerapan pasal 6 UUHT;
- b. Menemui langsung pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek hak Tanggungan terutama penerapan pasal 6 UUHT;
- c. Mengadakan wawancara tentang hal-hal yang terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan.

Adapun pengambilan data secara langsung tersebut akan dilakukan kepada informan :

- a. Kepala KPKNL Bukittinggi;
- b. Kepala Seksi Pelayanan Lelang pada KPKNL Bukittinggi;
- c. Pejabat Lelang;
- d. Kreditor, pemegang Hak Tanggungan Pertama (Pemohon Lelang);
- e. Calon Peserta Lelang

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi Dokumen

Melalui penelitian ini dilakukan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan serta bahan hukum lainnya yang terkait dengan judul penelitian ini.

b. Wawancara

Wawancara yang dilakukan oleh penulis yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu Kepala Kantor KPKNL, Kepala Seksi Pelayanan Lelang, Pejabat Lelang, Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dan Calon peserta Lelang di KPKNL Bukittinggi serta pihak terkait dalam proses lelang eksekusi di KPKNL Bukittinggi. Sistem wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin yang bersifat komprehensif, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih

dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan,⁷¹ mengembangkannya sesuai pengetahuan penulis, berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dengan menggunakan alat tulis.

Daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang yang terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi dan PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk., untuk memperoleh jawaban secara tertulis. Dalam hal ini, daftar pertanyaan diberikan kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi dan PT.Bank Danamon Indonesia, Tbk selaku penjual dan peserta lelang serta pembeli/pemenang lelang.

c. Pengelolaan dan Analisis Data

Setelah data dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap berikutnya adalah pengolahan data dan analisis data. Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁷²

⁷¹ Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985). Halaman. 26

⁷² *Ibid.* Halaman. 10

Artinya catatan dari hasil wawancara dengan informan dan dari observasi dikumpulkan untuk diolah dan dianalisis. Analisis data yang terpakai adalah teknik analisis kualitatif yaitu analisis yang berpegang kepada informasi lisan, teks dan hasil wawancara tertulis.

Data yang telah diperoleh dan dikumpulkan, kemudian dikoreksi kembali satu persatu jawabannya atas pertanyaan tersebut. Apabila ditemukan kekurangan data dalam jumlah kecil, maka dilakukan interpretasi data pada jawaban responden yang dominan diharapkan. Pada dasarnya proses ini bertujuan untuk mengoreksi kekurangan dan kelebihan data untuk diperbaiki yang dilakukan dengan wawancara dan observasi.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini dibagi dalam 4 (empat) bab, yaitu terdiri atas :

BAB I : PENDAHULUAN, berisi tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, berisi tinjauan umum tentang :

A. Hak Tanggungan meliputi Pengertian, Subyek dan Obyek Hak Tanggungan, Asas-asas hak Tanggungan , Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan Hapusnya hak Tanggungan.

B. Kredit bermasalah

C. Tinjauan Umum tentang Eksekusi.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, berisi tentang lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi, hambatan-hambatan lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittingg serta perlindungan hukum terhadap pembeli/pemenang lelang lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittingg.

BAB IV : PENUTUP berisi tentang Kesimpulan dan Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hukum Jaminan

Menurut⁷³ Mahadi kata prinsip atau asas identik dengan *principle* dalam bahasa Inggris yang erat kaitannya dengan istilah *principium* (kata latin). *Principium* berarti permulaan, awal; mula sumber; asal; pangkal; pokok; dasar; sebab. Adapun prinsip atau asas adalah sesuatu yang dapat kita jadikan alas, sebagai dasar, sebagai tumpuan, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu hal, yang hendak kita jelaskan. Dalam arti tersebut, kata *principle* difahamkan sebagai sumber yang abadi dan tetap dari banyak hal, aturan dasar bagi tindakan seseorang, suatu pernyataan (hukum, aturan, kebenaran) yang dipergunakan sebagai dasar untuk menjelaskan suatu peristiwa.

Berangkat dari istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidsstelling* atau *security of law*. Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, disebutkan bahwa hukum jaminan, meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.⁷⁴

Menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah "Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor".⁷⁵ Pada dasarnya hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda. Hukum Jaminan di Indonesia pertama kali diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* yang

⁷³ Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hal. 119

⁷⁴ *Ibid*, hal. 78

⁷⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan. Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 3

selanjutnya disebut dengan B.W. atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengaturan umum tentang Lembaga Jaminan dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Segala benda pihak yang berutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjaditanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang. Disini undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditor dalam kedudukan yang sama. Dari Pasal 1131 KUH Perdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditor sebagai berikut:

- a. Seorang kreditor boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitor;
- b. Setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual gunapelunasan tagihan kreditor; dan
- c. Hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja, tidak dengan “persoon debitor”.

Asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab mana berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun tetap jika perlu dijual untuk melunasi hutang-hutangnya (asas *Schuld* dan *haftung*). Menurut Mariam Darus Badruzaman asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam Hukum Perikatan, dimana setiap orang yang memberikan hutang kepada seseorang percaya bahwa debitor akan memenuhi prestasinya

dikemudian hari. Setiap orang wajib memenuhi janjinya merupakan asas moral yang oleh pembentuk undang-undang dikuatkan sebagai norma hukum.⁷⁶

Sarana perlindungan selanjutnya kepada para kreditor juga ditentukan didalam Pasal 1132 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara yang berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan. Ketentuan ini merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-undang yang berlaku umum bagi semua kreditor, sifat umum dari hak jaminan diartikan tidak ada perbedaan atau prioritas bagi kreditor tertentu berlaku asas *paritas creditorum*, di mana pembayaran atau pelunasan utang kepada para kreditor dilakukan secara berimbang. Maksudnya dalam hal seorang debitor mempunyai beberapa kreditor, maka kedudukan para kreditor ini adalah sama, namun jika kekayaan debitor tidak mampu untuk dipergunakan melunasi utang debitor dengan sempurna, maka para kreditor ini dibayar berdasarkan asas keseimbangan, yang masing-masing memperoleh piutangnya seimbang dengan piutang kreditor lain (asas *nonpondspondgewijs*).

B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

⁷⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional* (Bandung: Alumni 1997), hal. 85

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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, 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.”

Kemudian Angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT antara lain menyatakan: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.”

Jadi, Hak Tanggungan itu merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lain. Jaminan yang diberikan, yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditor-kreditor lainnya bagi kreditor (Pemegang Hak Tanggungan).

Sesuai dengan perumusan pengertian Hak Tanggungan di atas, Hak Tanggungan dimaksud hanya Hak Tanggungan yang dibebani dengan hak atas tanah atau dengan kata lain UUHT hanya mengatur lembaga hak jaminan atas hak atas tanah belaka, sedangkan lembaga hak jaminan atas benda-benda lain selain

hak atas tanah tidak termasuk dalam luas ruang lingkup pengertian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Lembaga-lembaga hak jaminan di luar Hak Tanggungan tersebut akan dibiarkan berkembang sendiri-sendiri sesuai dengan perkembangan kebutuhan hukum dalam masyarakat. Hal ini menggambarkan adanya gejala kurangnya keinginan untuk menciptakan kesatuan hukum jaminan nasional. Kalau gejala ini terus dibiarkan, tidak mustahil akan dapat menumbuhkan pranata hukum dan hukum-hukum yang liar, yang tidak jelas arah dan tujuan perkembangannya.⁷⁷

Apabila pengertian di atas dirinci lebih lanjut, terdapat beberapa unsur esensial yang merupakan ciri-ciri dari Hak Tanggungan tersebut, yaitu

- a) hak jaminan kebendaan;
- b) objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, baik berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- c) diperuntukkan untuk menjamin pelunasan utang tertentu;
- d) dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Perumusan Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT dimaksudkan bukan merupakan perumusan umum tentang Tanggungan, tetapi hanya merumuskan Hak Tanggungan atas tanah (berserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah) saja. Pembuat undang-undang tidak hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya, tetapi hanya

⁷⁷ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan*. (Bandung : Alumni, 1999), Hal.71-72.

membatasi diri dengan memberikan perumusan Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Perumusannya memberikan peluang untuk di kemudian hari adanya pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda lain.⁷⁸

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai hak Kebendaan, sebagai berikut:⁷⁹

- a) Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan;
- b) hak jaminan kebendaan dimaksud adalah jaminan kebendaan atas tanah, baik berikut maupun tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah sepanjang benda-benda lain tersebut mempunyai kaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- c) pembebanan Hak Tanggungan dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang tertentu;
- d) Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa, yang diutamakan, atau hak mendahului kepada pemegang Hak Tanggungan dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari *security of law*, *zekerheidstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Istilah hukum jaminan meliputi jaminan

⁷⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, (Bandung : CitraAditya Bakti, 1997). Hal. 64-65

⁷⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008). Hal. 333-334

kebendaan maupun perorangan.⁸⁰ Dari dua pendapat perumusan pengertian hukum jaminan di atas dapat disimpulkan inti dari hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan atau debitur dengan penerima jaminan. Jaminan kebendaan meliputi utang-piutang yang diistimewakan, gadai, dan hipotek. Sedangkan jaminan perorangan, yaitu penanggungan utang (*borgtocht*). Sehubungan dengan pengertian, beberapa pakar merumuskan pengertian umum mengenai hukum jaminan.

Pengertian itu antara lain menurut Satrio, hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Intinya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Disamping itu, Salim HS juga memberikan perumusan tentang hukum jaminan, yaitu keseluruhan kaidah – kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit atau kreditur sebagai pembebanan suatu utang tertentu atau kredit dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu).

Berdasarkan pengertian di atas, unsur-unsur yang terkandung didalam perumusan hukum jaminan, yakni sebagai berikut.

1. Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan yang tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari

⁸⁰ Keputusan Seminar Hukum Jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman bekerja sama dengan Fakultas Hukum UGM, tanggal 9-11 Oktober 1978, di Yogyakarta.

peraturan perundang-undangan, termasuk yurisprudensi, baik itu berupa peraturan yang original (asli) maupun peraturan yang *derivatif* (turunan). Adapun ketentuan hukum jaminan yang tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang timbul dan terpelihara dalam praktik penyelenggaraan pembebanan utang suatu jaminan.

2. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditur). Pemberi jaminan yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, yang menyerahkan suatu kebendaan tertentu sebagai (benda) jaminan kepada penerima jaminan (kreditur).
3. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur.
4. Pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu.

2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

a. Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan meliputi Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima atau pemegang Hak Tanggungan.

1) Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau

debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.⁸¹ Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang *Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang*. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

⁸¹ Purwahid Patrik, *Op, Cit*, hal 62

Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan.

Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

b. Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat yaitu :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang.
2. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini

berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.

4. Memerlukan penunjukan khusus oleh Undang-undang. Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
 - b. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
 - c. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
 - d. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di Atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Sebagaimana dikemukakan di atas, pada dasarnya hak atas tanah yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan haruslah hak atas tanah (tanah) menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang (sudah) terdaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan. Namun persyaratan tersebut dapat dikecualikan, di mana hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dan belum

didaftar dimungkinkan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

3. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas dari hak tanggungan meliputi:

a. Asas Publisitas

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan". Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum". Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Dalam asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa: "Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-

bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya.

Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa: “Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebankan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa: “Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung perkembangan kebutuhan dunia perkreditan antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan”.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT ini, apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri

sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).⁸² Pada saat pembuatan APHT dan SKMHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.⁸³

Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT, yaitu antara lain:

(1) SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan; Dalam ketentuan ini misalnya tidak

⁸² Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan Pertama, (Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996), hal. 70

⁸³ Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan* (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal. 80-81

memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

- b. Tidak memuat kuasa substitusi; Pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan
- c. pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.
- d. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan, sedangkan dalam jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas.

(2) Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah

dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

(3) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan.

(4) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan setelah diberikan.

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya. Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal dengan surat keterangan waris.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

(5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

(6) SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan; Dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; Terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya hak atas tanah tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan. Beda halnya, jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus, kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.

Dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan.⁸⁴

Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUHT maka terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan adanya beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat Hak Tanggungan ditarik dan buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan.

Dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh debitor dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa telah dilunasinya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa telah dilunasinya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau kreditor melepaskan Hak Tanggungan tersebut. Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal sebagai berikut:⁸⁵

⁸⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, (Surabaya, Airlangga University Press), 1996, hal 152-153

⁸⁵ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hal.21

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis bahwa Hak Tanggungan itu telah lunas atau kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- b. Pelaksanaan roya parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran, dan
- c. Obyek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui/secara dibawah tangan.

C. Tentang Kredit Bermasalah /Macet

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit yang diberikan oleh bank, terdiri dari:

1. Kredit lancar

Kredit digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

- a. tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakanbunga, atau cerukan karena penarikan; atau
- b. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga tetapi tidak lebih dari 1 (satu) bulan dan kredit belum jatuh tempo.

2. Kredit dalam perhatian khusus

Kredit digolongkan dalam perhatian khusus jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan ⁸⁶hari (3 bulan).

3. Kredit kurang lancar

Kredit digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan); dan/atau
- b. kredit telah jatuh tempo tidak lebih dari 1 (satu) bulan.

4. Kredit diragukan

Kredit digolongkan diragukan apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, yaitu memenuhi kriteria:

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan); atau
- b. kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya; atau
- c. kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.

5. Kredit macet

Kredit digolongkan macet apabila:

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih); atau
- b. memenuhi kriteria diragukan seperti tersebut di atas, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau

- c. kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Terjadinya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan juga dikemukakan oleh Rahmadi Usman bahwa, selain karena indikasi debitur tidak mau membayar hutangnya, juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kredit yang ternyata mengalami penyimpangan.⁸⁷

Menurut Rene Setyawan, mengemukakan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Faktor internal penyebab timbulnya kredit macet yaitu penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet, sedangkan faktor eksternal penyebab timbulnya kredit macet adalah kegagalan usaha debitur, musibah terhadap debitur atau terhadap kegiatan usaha debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.⁸⁸

Lebih lanjut pengertian kredit macet dinyatakan oleh Gatot Supramono, bahwa kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya, hal ini dapat berupa:⁸⁹

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya;

⁸⁷ Rahmadi Usman, *Op Cit*, Hal. 259.

⁸⁸ Rene Setyawan, *Penghimpunan Dana*, (Medan, Universitas Sumatera Utara), 1994, Hal.

7.

⁸⁹ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta, Djambatan, 1996,) Hal. 131.

2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit beserta bunganya;
3. Nasabah membayar lunas kredit beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet yang berasal dari nasabah, antara lain:

1. Nasabah Menyalahgunakan Kredit Yang Diperoleh Setiap kredit yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakaiannya sehingga nasabah harus mempergunakan kredit sesuai dengan tujuannya, Pemakaian kredit yang menyimpang, misalnya kredit untuk pengangkutan dipergunakan untuk pertanian akan mengakibatkan usaha nasabah gagal.
2. Nasabah Kurang Mampu Mengelola Usaha Hal ini dapat terjadi karena nasabah yang kurang menguasai bidang usaha, karena nasabah mampu menyakinkan bank akan keberhasilan usahanya. Akibatnya usaha yang dibiayai dengan kredit tidak dapat berjalan dengan baik.
3. Nasabah Beritikad Tidak Baik. Ada sebagian nasabah yang sengaja dengan segala daya upaya mendapatkan kredit tetapi setelah kredit diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Nasabah sejak awal tidak berniat mengembalikan kredit walaupun dengan resiko apapun, biasanya sebelum kredit jatuh tempo nasabah sudah melarikan diri untuk menghindari tanggungjawab.

Kasmir juga mengemukakan bahwa timbulnya kredit-kredit bermasalah (macet) selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari bank, karena bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Bank dapat merupakan salah satu

penyebab terjadinya kredit macet. Hal tersebut karena dalam melakukan analisis, pihak bank melakukan analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.

Dari uraian-uraian tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktu yang telah diperjanjikan.

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan asset bank. Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank yaitu para debitur. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada debitur selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL).

Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan.⁹⁰

Pengertian kredit macet adalah suatu fasilitas kredit yang pembayarannya membahayakan. Yang dimaksud membahayakan disini adalah debitur yang tidak dapat memenuhi kewajiban kepada kreditor secara rutin setiap bulan sesuai

⁹⁰ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank* (Bandung : Alfabeta, 2004), hal 263

dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit, sehingga diperlukan pembinaan agar debitur dapat lancar kembali dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditor. Perlu dicermati bahwa dalam kategori kredit macet terdapat kredit yang kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet, dapat dinilai dari 3 (tiga) aspek yaitu :⁹¹

- a. Prospek usaha;
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas;
- c. Kemampuan membayar.

Membicarakan kredit macet, sesungguhnya membicarakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet. Kemacetan kredit suatu hal yang akan merupakan penyebab kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, karenanya bank wajib menghindarkan diri dari kredit macet.

Dalam praktek perbankan jelas terbukti bahwa penyebab kredit macet bukan saja dari debitur, tetapi dapat pula berasal dari pihak bank selaku kreditor atau bank yang tidak menjalankan *prudential banking* gabungan dari keduanya, peran para pejabat pemerintah lewat katabelece/referensi atau praktek KKN dalam menghancurkan sistem perbankan Indonesia. Dengan demikian terjadinya kredit macet dapat saja terjadi karena hal-hal dibawah ini :

⁹¹*Ibid*, hal 264

- 1) Debitor yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum,
- 2) Kepala bagian kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga obyek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih,
- 3) Kredit sengaja diberikan menunggak banyak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik dan pada waktunya nanti diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk,
- 4) Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian juga dalam suami/istri debitor tidak ikut menandatangani akad kredit atau akte pemberian jaminan kredit/surat kuasa,
- 5) Penyebab kredit macet intern dan ektern lainnya, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti devaluasi dan lain-lain.

Tindakan bank dalam menyelamatkan dan menyelesaikan kredit bermasalah akan beraneka ragam tergantung pada kondisi kredit bermasalah itu. Misalnya apakah debitor kooperatif dalam usaha menyelesaikan kredit bermasalah itu. Bila debitor kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit bermasalah dan usaha debitor masih memiliki prospek maka dilakukan restrukturisasi kredit. Sebaliknya bagi debitor yang memiliki itikad tidak baik (tidak kooperatif) untuk penyelesaian kredit akan tergantung kuat tidaknya dari aspek perjanjian kredit, pengikatan barang jaminan, kondisi fisik jaminan dan nilai jaminan karena jaminan inilah satu-satunya sumber pengembalian kredit.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah (*non performing loan*) ada 2 (dua) strategi yang dapat ditempuh yaitu :

- a. Penyelamatan kredit, yaitu suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditor dan debitor dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitor memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu.
- b. Penyelesaian kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali.

D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

Tujuan pihak-pihak yang berperkara menyerahkan perkara, khususnya perkara perdata kepada pengadilan adalah untuk menyelesaikan permasalahan secara tuntas dan menemukan kepastian hukum melalui putusan pengadilan. Pada prinsipnya, hanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan putusannya, yaitu putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir*, karena putusan telah berkekuatan hukum tetap, didalamnya mengandung hubungan hukum yang tetap dan pasti (*fixed and certain*), antara pihak yang berperkara.

Amar yang berciri *condemnatoir*, secara sederhana merupakan amar yang dapat dieksekusi apabila tergugat tidak mau menjalankannya secara sukarela memenuhi putusan. Selanjutnya tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan

kepada pihak yang kalah dalam suatu putusan pengadilan dinamakan eksekusi.⁹² Oleh karena itu, eksekusi tidak lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara di pengadilan.

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata "executie", yang artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Di mana maksud eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam pengertian yang lain; eksekusi putusan perdata berarti menjalankan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.⁹³

Subekti⁹⁴ dan Retno Wulan Sutantio⁹⁵ mengalihkan istilah eksekusi (*executie*) ke dalam bahasa Indonesia dengan istilah "pelaksanaan" putusan. Pembakuan istilah "pelaksanaan" putusan sebagai kata ganti eksekusi, dianggap sudah tepat. Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan bab kesepuluh bagian kelima HIR atau titel keempat bagian keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan tindakan "menjalankan putusan" (*ten uitvoer legging van vonnissen*).

⁹² A. Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2000), hal. 314.

⁹³ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan* (Jakarta: Tatanusa, 2004), hal. 60

⁹⁴ Subekti, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: BPHN, 1977), hal. 128

⁹⁵ Retno Wulan Susanti Susantie dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik* (Bandung: Alumni, 1979), hal. 111

Menjalankan putusan pengadilan, tidak lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan "secara paksa" putusan pengadilan dengan bantuan alat-alat negara apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela. Pada masa belakangan ini, menurut Yahya hampir baku dipergunakan istilah hukum "eksekusi" atau "menjalankan eksekusi".⁹⁶

Dengan pengertian di atas, maka pada prinsipnya eksekusi merupakan realisasi kewajiban yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam amar putusan hakim. Dengan kata lain eksekusi terhadap putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, di mana proses ini merupakan tahap terakhir dalam proses acara berperkara di pengadilan.

2. Jenis-jenis eksekusi

Seperti telah dijelaskan, salah satu asas eksekusi adalah hanya dapat dijalankan terhadap putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang bersifat *kondemnatoir*, yakni dalam amar putusan terdapat pernyataan "penghukuman" terhadap tergugat untuk melakukan salah satu perbuatan yaitu :

- 1) Menyerahkan sesuatu barang atau eksekusi riil dalam bentuk penjualan lelang. (Pasal 200 ayat (1) HIR dan pasal 218 ayat (2) Rbg);
- 2) Mengosongkan sebidang tanah atau rumah, yang disebut dengan eksekusi riil. (Pasal 1033 Rv);
- 3) Melakukan suatu perbuatan tertentu atau menghentikan suatu perbuatan atau keadaan (Pasal 225 HIR, pasal 259 Rbg); 4) Membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR, pasal 208 Rbg).

⁹⁶ M. Yahya Harahap, *Op Cit*, hal. 6

Jika ditinjau dari sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum berdasarkan amar putusan pengadilan yang bersifat *kondemnatoir*, seperti tersebut di atas, maka jenis eksekusi dapat diklasifikasikan menjadi tiga bentuk⁹⁷, yaitu:

- 1) Melaksanakan suatu perbuatan (Pasal 225 HIR dan pasal 259 Rbg.)
- 2) Eksekusi Riil. (Pasal 1033 RV.)
- 3) Eksekusi membayar sejumlah uang. (Pasal 196 HIR dan Pasal 208Rbg.)

Berikut penjelasan masing-masing :

1) Eksekusi Untuk Melakukan Suatu Perbuatan.

Selain dua jenis eksekusi tersebut, masih ada satu lagi jenis eksekusi, yaitu eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam pasal 225 HIR, yang menyatakan yang intinya Jika seseorang dihukum akan melakukan suatu perbuatan, dan ternyata ia tidak melakukannya, maka pihak yang dimenangkan, memiliki wewenang untuk meminta pertolongan pada ketua Pengadilan agar kepentingannya didapatkan.

2) Eksekusi Riil

Eksekusi riil yaitu melakukan suatu “tindakan nyata/riil” seperti menyerahkan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah atau rumah, melakukan suatu perbuatan tertentu, dan menghentikan suatu perbuatan atau keadaan. Misalnya menyerahkan barang, pengosongan sebidang tanah atau rumah, pembongkaran, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan lain-lain.

⁹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal. 181

Eksekusi riil ini dapat dilakukan langsung dengan perbuatan nyata, sesuai dengan amar putusan tanpa memerlukan lelang. Sumber hubungan hukum yang disengketakan dalam eksekusi riil, pada umumnya ialah upaya hukum yang mengikuti persengketaan hak milik atau persengketaan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian jual beli, sewa menyewa, atau perjanjian melaksanakan suatu perbuatan.

Proses beracara pada eksekusi riil, Ketua Pengadilan Negeri cukup mengeluarkan surat penetapan yang memerintahkan eksekusi atas permintaan pihak yang dimenangkan (penggugat). Dengan penetapan itu, panitera atau jurusita pergi ke lapangan melaksanakan penyerahan atau pembongkaran secara nyata. Dengan penyerahan atau pembongkaran, eksekusi sudah sempurna dan dianggap selesai.

3) Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang.

Yaitu eksekusi yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang (pasal 196 HIR, pasal 208 RBg) ini kebalikannya dari eksekusi riil dimana eksekusi tidak dapat dilakukan langsung sesuai dengan amar putusan tanpa pelelangan terlebih dahulu. Dengan kata lain, eksekusi yang hanya dijalankan dengan pelelangan terlebih dahulu, hal ini disebabkan nilai yang akan dieksekusi itu bernilai uang.

Sumber hubungan hukum yang disengketakan dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang sangat terbatas sekali, yaitu semata-mata hanya didasarkan atas persengketaan perjanjian utang piutang dan ganti rugi berdasarkan cedera janji/wanprestasi, dan hanya dapat diperluas berdasarkan pasal 225 HIR, dengan

membayar nilai sejumlah uang apabila tergugat tidak mau menjalankan perbuatan yang dihukumkan dalam batasan jangka waktu tertentu.

3. Eksekusi Hak Tanggungan dan Ketentuan Pelaksanaannya

Hal-hal mengenai eksekusi hak tanggungan, oleh undang-undang telah diatur dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan, yang ditentukan bahwa:

- (1) “Apabila debitur 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 daripada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) 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.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis pada pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), (2) dan (3) batal demi hukum.
- (5) 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.”

Jenis eksekusi yang dimaksudkan dalam Pasal 20 UUHT sesuai dengan dasar filosofis perjanjian jaminan yang tujuannya adalah bagaimana caranya supaya debitur bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditor menahan sesuatu yang berharga bagi debitur, sehingga apabila debitur ingin memiliki kembali dan menguasai secara penuh sesuatu yang berharga tersebut, debitur harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam waktu yang diperjanjikan, hal tersebut sebagai titik tolak bahwa debitur dikatakan melakukan perbuatan cidera janji.⁹⁸

Adapun mengenai pilihan eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada dasarnya memuat 3 (tiga) jenis eksekusi, yaitu: (1) eksekusi melalui di bawah tangan; (2) eksekusi atas kekuasaan sendiri (*parate executie*); (3) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial

1. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan

Eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan utama penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah

⁹⁸ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 308

tangan ini adalah untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak merugikan debitor atau pemilik barang jaminan. Seringkali terjadi jika penjualan obyek hak jaminan (termasuk hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya jauh di bawah harga pasar.

Agar debitor selaku pemilik benda tidak bergerak tidak dirugikan oleh praktek penjualan obyek jaminan dengan harga murah maka undang-undang memberikan peluang kepada debitor untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum benda jaminan dijual melalui lelang.

Eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan jika sebelumnya telah disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak adapihak yang keberatan.

Mengenai eksekusi penjualan di bawah tangan di dalam Pasal 20 UUHT tidak dijelaskan siapa yang melakukan penjualan, debitor sendiri atau kreditor. Biasanya ketentuan mengenai penjualan di bawah tangan ini ditujukan kepada kreditor, artinya yang melakukan penjualan dalam arti menentukan harganya adalah kreditor. Untuk melakukan tindakan tersebut kreditor mutlak harus membuat kesepakatan dengan debitor.

Apabila dilihat ketentuan Pasal 20 ayat (3) UUHT nampak bahwa kesepakatan untuk menjual di bawah tangan yang dibuat oleh pemberi dan

pemegang hak tanggungan adalah pada saat hutang dapat ditagih (*opeisbare*). Hal itu terlihat dari adanya ketentuan yang menyatakan bahwa penjualan baru dapat dilakukan dalam waktu paling sedikit satu bulan setelah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Disamping itu dari ketentuan mengenai keharusan diumumkan dalam media cetak atau media lain sebelum pelaksanaan penjualan juga dapat ditafsirkan bahwa penjualan di bawah tangan yang dimulai dari pencapaian kesepakatan dan pengumuman penjualan baru dapat dilakukan jika hutang dapat ditagih.

Sedangkan jika debitor tidak dapat ditemui, sengaja menghindar atau menghilang sejak terjadinya kredit macet, maka penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan tidak mungkin dapat dilakukan. Karena salah satu syarat dilakukan penjualan di bawah tangan tersebut harus ada persetujuan atau kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Apabila debitor berada dalam keadaan tidak hadir maka kreditor dapat menggunakan fasilitas *parate eksekusi* yang diatur dalam Pasal 6 UUHT jika dia merupakan kreditor pertama. Berdasarkan hak atas *parate eksekusi* tersebut kreditor berhak meminta dilakukan penjualan lelang atas obyek hak tanggungan kepada Kantor Lelang di tempat wilayah letak tanah yang akan dilelang tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri.

2. Eksekusi atas kekuasaan sendiri (*parate executie*)

Dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT disebutkan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitor cidera janji. Lebih lanjut Penjelasan Umum tersebut menyatakan bahwa eksekusi hak

tanggungannya dilakukan berdasarkan lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg. Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) juga menyatakan bahwa irah-irah yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga jika debitur cidera janji maka sertifikat hak tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata yang berlaku.

Pada hak tanggungan, menurut Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT juga ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitur cidera janji. Sebagai suatu hak yang diperjanjikan, maka keberadaannya baru ada jika secara tegas disepakati bersama oleh debitur dan kreditor dalam APHT. Suatu janji baru ada dan mengikat jika telah tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak yang memperjanjikan.

Apabila APHT tersebut sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum di dalamnya (termasuk janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri) ikut didaftar sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga. Sehingga bila debitur wanprestasi maka penjualannya harus dilakukan melalui pelelangan umum.

Ketentuan harus dijual di muka umum itu dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada debitur dari kenakalan kreditor, yakni guna menghindari

terjadinya penjualan jaminan yang merugikan debitor. Dengan demikian jika debitor benar-benar wanprestasi maka pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*). Pelaksanaan *parate eksekusi* tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 Rbg seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 dan 26 UUHT. Jadi *parate eksekusi* itu dilaksanakan tanpa fiat eksekusi atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor pertama sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.

Sedang eksekusi menurut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg bukanlah *parate eksekusi*, karena eksekusi berdasarkan pasal tersebut harus meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan.

Eksekusi menurut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg ditujukan pada grosse akta hipotik dan surat hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Jadi eksekusi berdasarkan kedua pasal tersebut harus meminta fiat eksekusi kepada dan dilaksanakan atau dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan *parate eksekusi* dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.

3. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial

Eksekusi obyek hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri sebenarnya merupakan alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan.

Kendati sebagai alternatif terakhir dan paksa bagi penyelesaian piutang kreditor, namun dalam praktek dijadikan upaya utama oleh lembaga perbankan. Artinya pihak bank selaku kreditor jarang menempuh langkah penjualan di bawah tangan atau penjualan lelang atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi).

Jika debitor wanprestasi bank umumnya langsung meminta kepada Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial. Eksekusi demikian didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg yang mengatur eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial.

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditor dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar sertifikat hak tanggungan dieksekusi. Permohonan eksekusi diajukan oleh kreditor dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.

Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa, dan terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.

Berdasarkan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang biasanya disusuli dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang melakukan penjualan atas obyek hak tanggungan di muka umum. Namun

sebelum Ketua Pengadilan Negeri Surakarta menerbitkan fiat eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitor agar dalam jangka waktu tertentu dia memenuhi kewajibannya secara sukarela. Apabila *aanmaning* tidak ditanggapi, barulah Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan surat perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada Kantor Lelang Negara.

Dalam hal ini yang bertindak selaku penjual lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri untuk kepentingan kreditor, sehingga yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang. Sebelum pelelangan dilaksanakan harus didahului pengumuman sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 15 hari melalui surat kabar.

Sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan debitor masih diberi kesempatan untuk melunasi utang, biaya dan bunga (Pasal 20 ayat (5) UUHT dan Penjelasannya). Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitor membayar utang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.

Setelah semua persyaratan permohonan lelang dipenuhi kemudian Kantor Lelang Negara melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan secara umum dimana hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitor dan sisanya (kalau ada) akan dikembalikan kepada debitor. Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor, hal ini tidak berarti kewajiban debitor hapus begitu saja, utang debitor tetap merupakan kewajiban yang harus dibayar. Hanya saja pemenuhan utang tersebut tidak lagi dijamin dengan jaminan

kebendaan yang bersifat khusus tetapi dengan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata.

Pada prinsipnya, hanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan putusannya.

Dengan demikian, asas-asas atau aturan umum eksekusi adalah:

- a. Eksekusi dilaksanakan hanya terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang bersifat kondemnatoir.
- b. Karena putusan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, didalamnya mengandung hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara.
- c. Disebabkan hubungan hukum yang sudah tetap dan pasti (*fixed and certain*), maka harus ditaati dan dipenuhi.
- d. Cara mentaati dan memenuhi hubungan hukum yang tetap dan pasti tersebut adalah dijalankan secara sukarela atau dengan paksa melalui bantuan alat-alat negara.
- e. Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri.
- f. Eksekusi atas perintah dan di bawah perintah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Asas-asas atau aturan umum eksekusi di atas, ada pengecualiannya. Dalam kasus-kasus tertentu, undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap, atau eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap bentuk produk tertentu di luar putusan. Adakalanya eksekusi

bukan merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan pelaksanaan terhadap bentuk-bentuk produk yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kemudian, kembali kepada eksekusi hak tanggungan, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan/pelelangan tersebut. Hal ini telah diatur dalam Pasal 6 UUHT. Selanjutnya dapat dikatakan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan, merupakan perwujudan dari kedudukan diutamakan yang oleh dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama apabila pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu. Hak yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan/pemegang Hak Tanggungan yang pertama dalam menjual obyek Hak Tanggungan, mutlak didahului dengan janji-janji sebelumnya yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Penjualan yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan maupun pemegang Hak Tanggungan yang pertama, tidak perlu meminta persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, termasuk penetapan dari pengadilan. Hal ini dimungkinkan karena Irah-Irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang

telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah.

E. Lelang

Dalam rangka memenuhi ketentuan penjualan obyek Hak Tanggungan pada azasnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat UUHT).⁹⁹ Dasar pemikiran yang disampaikan mengenai hal ini adalah bahwa diperkirakan melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bias diharapkanakan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang denganmenambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud dari perlindungan Undang-Undang kepada pemberi jaminan.¹⁰⁰

Dari Uraian diatas tata cara eksekusi grosse akte Hak Tanggungan dengan lelang melalui tahapan pemohon mengajukan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan setelah menerima permohonan itu Ketua Pengadilan Negeri langsung menyuruh memanggil Debitur yang ingkar janji itu untuk ditegur, dan dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutangnya dengan sukarela. Apabila Debitur tetap lalai, maka Kreditur akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah obyek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu oleh 2

⁹⁹ Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*,(Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1993), hal. 119

¹⁰⁰J. Satrio, *op.cit* . hal. 272

orang saksi yang memenuhi persyaratan menurut Undang-Undang. Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan membuat berita acara tentang penyitaan itu dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu.

Apabila yang disita berupa barang tidak bergerak berupa tanah yang sudah didaftarkan di Kantor Pendaftaran tanah maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah yang bersangkutan. Akan tetapi, jika tanah yang disita itu belum didaftarkan maka berita acara penyitaan diumumkan oleh Panitera atau Penggantinya, disamping itu Panitera atau Penggantinya meminta kepada Kepala Desa/Lurah untuk mengumumkannya seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah tersebut.

Jika setelah disita ternyata Debitur tetap lalai maka tanah tersebut akan dilelang, pelelangan atas barang tidak bergerak berupa tanah milik Debitur dapat dilakukan sendiri oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan menunjuk Panitera atau Juru Sita maupun dengan perantaraan bantuan Kantor Lelang yang ada di daerah yang bersangkutan. Jika pelelangan dilakukan oleh Kepala Kantor Lelang maka menurut Pasal 41 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

Selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi Kepala Kantor lelang wajib meminta Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Sebelum pelaksanaan pelelangan dilakukan harus terlebih dahulu diumumkan kepada khalayak menurut kebiasaan setempat dan pelelangan harus

dilakukan 8 hari setelah penyitaan, karena dalam Hak Tanggungan yang hendak dilelang berupa benda tak bergerak maka pengumumannya harus dilakukan 2 kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit di kota itu atau dekat dengan kota itu, dengan tenggang waktu 15 hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua.

Terhadap uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank/Kreditur tersebut, setelah dibayar terlebih dahulu biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila ada kelebihan, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada penanggung hutang.

a. Sejarah Lelang Kantor Lelang di Indonesia

Berdirinya Unit Lelang Negara di Indonesia dapat dikaitkan dengan lahirnya *Vendu Reglement* Stb.1908 No.189 dan *Vendu Instructie* Stb.1908 No.190 yaitu pada bulan Februari 1908¹⁰¹. Sejak lahirnya *Vendu Reglement* Stb.1908, unit lelang berada dalam tanggung jawab langsung Menteri Keuangan. Adapun struktur organisasi pada masa itu yaitu di tingkat pusat adalah inspeksi Urusan Lelang. Sedangkan di tingkat daerah adalah kantor Lelang Negeri. Kantor Lelang negeri, pegawainya merupakan pegawai organik Menteri Keuangan dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II dirangkap oleh Notaris dan Pejabat pemerintah daerah setempat.

Pada tahun 1960 terjadi pembentukan Direktorat Jenderal di Departemen keuangan, dengan ketentuan tiap departemen maksimum mempunyai 5 (lima)

¹⁰¹ FX. Ngadijarno, Buku Lelang dan Praktek (Modul Pendidikan Piutang dan Lelang Negara), BPPK-Departemen Keuangan, 2004, hlm.4

Direktorat Jenderal, maka Unit Lelang digabung dan berada di bawah Direktorat Pajak dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Penerimaan negara yang dihimpun uni lelang berupa Bea Lelang yang merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung;
2. Saat itu baru saja terbentuk Undang-undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, dimana lembaga lelang sangat diperlukan dalam pelaksanaan penagihan pajak.

Pada tanggal 1 April 1990, Unit Lelang dipindahkan ke lingkungan Badan Urusan Piutang negara (BUPN) berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 428/KMK.02/1990 tanggal 4 April 1990. Nama Kantor Lelang Negeri diubah menjadi Kantor Lelang Negara.

Pada tanggal 1 Juni 1991, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991, nama BUPN diganti menjadi BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara). Dalam Keputusan Presiden ini juga kantor Lelang Kelas II dilaksanakan oleh Pejabat Departemen Keuangan (Direktorat Pajak) yang mana di daerah tersebut tidak ada Kantor Lelang negara akan tetapi ada Kantor Pelayanan Pajak.

Pada tanggal 15 Desember 2000, melalui Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000, BUPLN dirubah menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Melalui Keputusan Presiden ini terjadi peleburan 2 (dua) kantor yaitu Kantor Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) menjadi KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara). Selanjutnya berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002

tanggal 13 Juni 2002, Pejabat Lelang Kelas II dapat berasal dari Notaris, Penilai dan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil di DJPLN yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I.

Berdasarkan pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di lingkungan Departemen Keuangan, Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dirubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Sedangkan untuk Instansi operasionalnya KP2LN dirubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

4. Pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang

Pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang sama dengan pihak-pihak yang terkait dengan Jual Beli biasa, perbedaanya adalah tidak adanya pihak Pejabat Lelang dalam jual beli biasa.

Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang, dapat diketahui bahwa pihak terkait dalam pelaksanaan lelang adalah :

1. Pemohon Lelang/Penjual atau Pemilik barang;
2. Pembeli/Pemenang Lelang;
3. Pejabat lelang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 19 Juklak Lelang, penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.

Sedangkan Pasal 1 angka 20 Juklak lelang, pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang. Selanjutnya Pembeli/Pemenang lelang, berdasarkan pasal 1 angka 22 Juklak Lelang, adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

b. Hak dan Kewajiban Penjual dan Peserta Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang.

a. Hak Penjual/Pemohon Lelang

- (1) Hak Memilih cara penawaran lelang, apakah dilakukan secara lisan atau tertulis;
- (2) Menetapkan syarat-syarat lain dalam lelang jika dianggap perlu;
- (3) Menerima uang Hasil lelang;
- (4) Menetapkan besarnya Uang Jaminan;
- (5) Menetapkan harga limit lelang;
- (6) Meminta Salinan Risalah lelang;
- (7) Meminta lelang untuk dibatalkan.

b. Kewajiban penjual/Pemohon lelang :

Disamping hak, pemohon lelang (penjual)berkewajiban untuk :

- (1) Mengajukan permohonan/permintaan lelang secara tertulis disertai dengan syarat-syarat/dokumen-dokumen yang diperlukan;

(2) Bertanggung jawab terhadap keabsahan dokumen persyaratan lelang;

(3) Mengumumkan pelaksanaan lelang;

(4) Menetapkan harga limit dan menyerahkannya kepada Kantor Lelang/pejabat lelang;

(5) Membayar bea lelang penjual (Pasal 4 ayat (5) Peraturan pemerintah Nomor 43 Tahun 2003[^] tentang Tarif atas jenis penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Departemen Keuangan);

(6) Menyerahkan barang dan dokumen kepada pemenang lelang.

c. Hak Peserta/pembeli Lelang :

(1) Meneliti dan melihat barang yang dilelang;

(2) Melihat dokumen pemilikan barang dan meminta keterangan/penjelasan;

(3) Memperoleh informasi tentang tata cara pelaksanaan lelang;

(4) Menerima kembali uang jaminan apabila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang;

(5) Menerima kwitansi perlunasan atau pembayaran hasil lelang;

(6) Menerima barang dan dokumen kepemilikan jika ditunjuk sebagai pemenang lelang;

(7) Menerima Kutipan Risalah Lelang setelah melunasi semua kewajiban pembayaran.

BAB III

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum tentang KPKNL Bukittinggi

Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara sebagai instansi vertikal di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan pengurusan piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Pasal 23 :

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara menyelenggarakan fungsi :

- a. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan.
- b. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain milik penanggung hutang;
- c. Penyiapan bahan pertimbangan dan pemberian keringanan hutang;
- d. Pengusulan pencegahan, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, serta penyiapan bahan pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang negara;
- e. Pelaksanaan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen obyek lelang;
- f. Penyiapan dan pelaksanaan lelang serta penyusunan dan verifikasi minuta risalah lelang, serta pembuatan salinan, petikan, kutipan, dan grose risalah lelang;
- g. Pelaksanaan penggalian potensi lelang;
- h. Pelaksanaan superintendensi kepada Pejabat Lelang Swasta serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan pelaksanaan lelang pada PT. Pegadaian (Persero) dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero);
- i. Inventarisasi, registasi, pengamanan, pendayagunaan, dan pemasaran barang jaminan;
- j. Pelaksanaan registrasi dan penatausahaan berkas kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan lelang, dan penyajian informasi piutang negara dan lelang;
- k. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
- l. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;

m. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara”.

Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara terdiri dari 2 (dua) Tipe yaitu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Tipe A dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Tipe B, dimana Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bukittinggi berdiri pada tahun 2002 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 102/PMK.01/2008 adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi Tipe A yang berkedudukan/berlokasi di Bukittinggi yang berada dibawah lingkungan Kantor Wilayah III DKJN Pekanbaru.

Susunan struktur organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi Tipe A dipimpin oleh seorang Kepala Kantor dan dibantu oleh :

1. Kepala Subbagian Umum
2. Kepala seksi Pengelolaan Kekayaan Negara
3. Kepala Seksi Pelayanan Penilaian
4. Kepala Seksi Piutang Negara
5. Kepala Seksi Pelayanan Lelang
6. Seksi Informasi dan Hukum
7. Kelompok Jabatan Fungsional

Kepala Subbagian Umum mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga, dan pengkoordinasian penyelesaian temuan hasil pemeriksaan aparat pengawasan fungsional, penyiapan bahan penyusunan rencana startegisk dan laporan akuntabilitas, serta

penatausahaan, pengamanan, pengawasan barang milik negara di lingkungan KPKNL Bukittinggi.

Kepala Seksi Pengelolaan Kekayaan negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan penetapan status penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, bimbingan teknis, pengawasan dan pengendalian, penatausahaan dan penyusunan daftar barang milik negara/kekayaan negara.

Kepala seksi Pelayanan Penilaian mempunyai tugas melakukan penilaian yang meliputi identifikasi permasalahan, survei pendahuluan, pengumpulan dan analisa data, penerapan metode penilaian, rekonsiliasi nilai serta kesimpulan nilai dan laporan penilaian untuk kepentingan penilaian kekayaan negara, sumber daya alam, real property, properti khusus dan usaha serta penilaian atas permintaan Badan Hukum Pemerintah dan penilaian terhadap obyek-obyek penilaian yang diamanatkan oleh Undang-undang atau peraturan pemerintah.

Kepala seksi Piutang Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, pemblokiran, eksekusi barang jaminan dan/atau aset kekayaan lain, pemberian pertimbangan keringanan hutang, pengusulan pencegahan ke luar negeri wilayah RI, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, penyiapan pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang negara, inventarisasi piutang negara, pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang, serta inventarisasi, registrasi, pengamanan, pendayagunaan, dan pemasaran barang jaminan.

Kepala Seksi Pelayanan lelang mempunyai tugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen obyek lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penyusunan minuta risalah lelang, pelaksanaan verifikasi dan penatausahaan risalah lelang, pembukuan penerimaan hasil lelang, pembuatan salinan, petikan dan grosse risalah lelang, penggalian potensi lelang, pelaksanaan superintendensi Pejabat Lelang serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan Lelang pada Perum. Pegadaian dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero).

Kepala seksi Hukum dan Informasi mempunyai tugas melakukan registrasi dan penatausahaan berkas kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan lelang, penyajian informasi, pemberian pertimbangan dan bantuan hukum kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang, serta verifikasi penerimaan piutang negara dan hasil lelang.

Wilayah kerja KPKNL Bukittinggi yang beralamat di Jalan Prof.Hazairin, SH., No.3, Kelurahan Bukit Cagang Kayu Ramang, Kecamatan Guguk Panjang, Kota Bukittinggi, mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang untuk wilayah ¹⁰² :

1. Kota Bukittinggi
2. Kota Padang Panjang
3. Kota Payakumbuh
4. Kabupaten Agam
5. Kabupaten Tanah Datar
6. Kabupaten Lima Puluh Kota

¹⁰² Lampiran II Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

7. Kabupaten Pasaman

8. Pasaman Barat.

Pengguna jasa kerja KPKNL Bukittinggi di bidang piutang negara adalah semua Bank milik Pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, BUMN/BUMD, instansi pemerintah sedangkan pengguna jasa lelang terdiri dari melaksanakan semua jenis pelayanan lelang seperti Kejaksaan, PUPN, Pajak, Bea Cukai, Pengadilan, instansi pemerintah, lelang sukarela dan lain-lain¹⁰³.

Penyerah piutang macet pada KPKNL Bukittinggi dengan rincian sebagai berikut :

A. Perbankan

1. PT. BRI (Persero) sebanyak 5 (lima) Cabang yaitu :
 - 1.1. PT. BRI (Persero) Cabang Bukittinggi
 - 1.2. PT. BRI (Persero) Cabang Padang Panjang
 - 1.3. PT. BRI (Persero) Cabang Payakumbuh
 - 1.4. PT. BRI (Persero) Cabang Batusangkar
 - 1.5. PT. BRI (Persero) Cabang Lubuk Sikaping

2. BPD Sumatera Barat (Bank Nagari) sebanyak 11 (sebelas) cabang yaitu
 - 2.1. Bank Nagari Cabang Bukittinggi
 - 2.2. Bank Nagari Cabang Padang Panjang
 - 2.3. Bank Nagari Cabang Payakumbuh
 - 2.4. Bank Nagari Cabang Batusangkar

¹⁰³ Wawancara dengan Yudiandra Setia Budi, SH. Pejabat Lelang pada tanggal 6 Mei 2013.

2.5. Bank Nagari Cabang Ujung Gading

2.6. Bank Nagari Cabang Lubuk Basung

2.7. Bank Nagari Cabang Lintau

2.8. Bank Nagari Cabang Pangkalan

2.9. Bank Nagari Cabang Tapus

2.10. Bank Nagari Cabang Simpang Empat

2.11. Bank Nagari Cabang Lubuk Sikaping

3. PT. BNI (Persero) sebanyak 2 (dua) cabang yaitu :

3.1. PT. BNI (Persero) Cabang Bukittinggi

3.2. PT. BNI (Persero) Cabang Payakumbuh

4. PT. Bank Mandiri sebanyak 1 (satu) cabang yaitu :

PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang Bukittinggi

B. Non Perbankan terdiri dari :

1. PT. Telkom Cabang Bukittinggi

2. PT. Telkomsel Grapari Bukittinggi

3. Rumah Sakit Umum Dr. Achmad Mochtar

4. PT. Jamsostek Cabang Bukittinggi

5. PT. PLN (Persero) Cabang Bukittinggi

C. Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang (pasal 1 angka 14 Juklak Lelang). Berdasarkan pasal 8 ayat (1) Juklak Lelang, pejabat lelang terdiri dari :

a. Pejabat Lelang Kelas I;

b. Pejabat Lelang Kelas II;

Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan di KPKNL dan berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang. Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di Kantor Pejabat Kelas II dan hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan balai Lelang atas jenis barang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk persero, dan lelang aset milik Bank dalam lukuiasi berdasarkan Peraturan Pemerintah No.25 Tahun 1999.

Dalam hal di suatu wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas I terdapat Pejabat Lelang Kelas II, Pejabat Lelang kelas I yang bersangkutan tidak diperbolehkan melaksanakan lelang atas permohonan Balai Lelang kecuali Pejabat Lelang Kelas II yang ada diwilayah tersebut dibebaskan tugas, cuti atau berhalangan tetap.

Berdasarkan Pasa 1 angka 4 peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor :41/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I (selanjutnya disingkat Permenkeu Pejabat Lelang Kelas I), Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Adapun Syarat-syarat untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas I (sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan tersebut) adalah :

- a. Sehat jasmanai dan rohani yang dinyatakan dengan Surat Keterangan dari Dokter pemerintah;

- b. Berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (S1) diutamakan di bidang hukum, ekonomi/manajemen/akuntansi, atau penilai;
- c. Berpangkat serendah-rendahnya Penata Muda (Golongan III/a);
- d. Lulus pendidikan dan pelatihan (diklat) Pejabat lelang, Diklat lelang II, diklat lelang III, atau DPT III PPLN;
- e. Memiliki kemampuan melaksanakan lelang yang dinyatakan dengan rekomendasi dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan; dan
- f. Tidak pernah terkena sanksi administrasi dan memiliki integritas yang tinggi yang dinyatakan dengan surat keterangan dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja yang bersangkutan.

Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari pemilik barang yang berkedudukan di Kantor Lelang Kelas II (Permenkeu Pejabat Lelang Kelas I Pasal 1 angka 2). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Permenkeu Pejabat Lelang Kelas I, disebutkan bahwa Kantor Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.

Selanjutnya berdasarkan pasal 1 angka 7 Permenkeu Pejabat Lelang kelas I disebutkan bahwa Balai Lelang adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan swasta asing, atau patungan BUMN/D dengan swasta nasional/asing yang khusus didirikan untuk

melakukan kegiatan usaha Balai Lelang berdasarkan izin dari Direktorat Jenderal atas nama Menteri Keuangan.

Aadapun syarat-syarat untuk diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II adalah :

- a. Sehat jasmanai dan rohani yang dinyatakan dengan Surat Keterangan dari Dokter pemerintah;
- b. Berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (S1) diutamakan di bidang hukum, ekonomi/manajemen/akuntansi, atau penilai;
- c. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana yang dinyatakan dengan Surat Keterangan Catatan Kepolisian;
- d. Tidak pernah terkena sanksi administrasi dan memiliki integritas yang tinggi yang dinyatakan dibuktikan dengan surat rekomendasi dari Direktur Jenderal c.q Sekretaris Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), khusus untuk pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) DJPLN dengan pangkat/golongan terakhir paling rendah Penata Muda (IIIa);
- e. Memilik kantor Pejabat Lelang Kelas II paling sedikit seluas 48M2;
- f. Telah mengikuti praktek kerja (magang) yang dibuktikan dengan surat rekomendasi dari Direksi Balai Lelang dan KPKNL atau Direksi Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II, kecuali pensiunan PNS DJPLN yang pernah menjadi Pejabat Lelang; dan

- g. Lulus pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, kecuali pensiunan PNS DJPLN yang pernah menjadi Pejabat Lelang; atau
- h. Lulus Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang (Khusus) yang diselenggarakan oleh Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan departemen Keuangan, dalam pemohon adalah Notaris.

B. Pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi.

Berdasarkan hasil penelitian Penulis, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dibagi dalam 3 (tiga) tahapan yaitu sebelum lelang, saat pelaksanaan lelang dan setelah pelaksanaan lelang.

1. Sebelum Pelaksanaan Lelang

Mengingat lelang eksekusi Hak tanggungan ini merupakan upaya terakhir daripada kreditor agar memenuhinya hutangnya, maka pihak yang mengajukan lelang eksekusi tersebut adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama. Pelaksanaan lelang ini dapat menggunakan Pasal 6 UUHT (parate eksekusi) ataupun dengan menggunakan Pasal 20 UUHT (fiat eksekusi pengadilan).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 menyatakan :

“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”.

Pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No 4 Tahun 1996 setidak-tidaknya memiliki :

- a. Surat permohonan Lelang;
- b. Salinan/fotocopy surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- c. Daftar Barang dilelang;
- d. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
- e. salinan/fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. Salinan fotocopy/perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- g. salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- h. surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana; dan
- i. asli/fotocopy bukti kepemilikan hak.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesai Nomor :
93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 1 :

Angka 1 : Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penwaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Angka 11 : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara, yang selanjutnya disebut KP2LN, adalah instansi vertikal Direktorat Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.

Angka 14 : Pejabat Lelang (*Vendumeester sebagaimana dimaksud dalam Vendureglement*) adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.

Angka 19 : Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang melakukan penjualan secara lelang.

Pelelangan harus dilakukan di muka umum pada wilayah kerja kantor lelang tempat barang berada oleh Pejabat Lelang, yang terlebih dahulu diumumkan pada surat kabar harian setempat atau diiklankan secara patut. Melakukan penjualan barang jaminan dan atau harta kekayaan milik penanggung hutang dan atau penjamin hutang disertai pengumuman lelang adalah dengan pertimbangan bahwa penanggung hutang dan atau penjamin hutang tidak memenuhi kewajibannya. Dalam lelang dilaksanakan di luar wilayah kerja KPKNL atau di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang yang berada diluar wilayah kerja KPKNL atau diluar wilayah kerja Pejabat Lelang Kelas II, diajukan oleh penjual kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Juklak Lelang, dengan syarat sebagian barang harus berada di dalam wilayah kerja KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tempat lelang yang dikehendaki. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat permohonan Lelang¹⁰⁴.

Setiap penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada Kepala Kantor KPKNL. Dalam hal lelang PUPN, Nota Dinas dari Kepala Seksi Piutang Negara (Penjual) berlaku sebagai Surat Permohonan Lelang. Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi.

Syarat-syarat umum dalam setiap pelaksanaan lelang adalah :

- a. di hadapan Pejabat Lelang atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat Lelang dalam hal lelang internet;
- b. terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Penjual dan 1 (satu) orang peserta atau lebih;
- c. pengumuman lelang; dan
- d. Harga Lelang dibayar secara tunai selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Penjual dapat mengajukan syarat-syarat khusus secara tertulis kepada Kepala Kantor KPKNL antara lain :

- a. kesempatan bagi calon pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik dan mendapat penjelasan barang yang akan dilelang; dan atau
- b. jangka waktu pengambilan/penyerahan barang.

¹⁰⁴ Pasal 19, 20 ayat (1, 2, 3 dan 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Syarat-syarat khusus tersebut harus mendapat persetujuan dari Kepala Kantor KPKNL, kecuali lelang PUPN dan dicantumkan dalam surat penetapan hari/tanggal lelang kemudian dimuat dalam bagian kepala Risalah Lelang dan dibacakan dihadapan peserta lelang.

2. Pada Saat Pelaksanaan Lelang

Pada saat peserta lelang menyetor uang jaminan kepada pejabat lelang apabila uang jaminan dilakukan secara tunai/*cash*), apabila disetorkan melalui rekening KPKNL Bukittinggi, maka peserta lelang harus melakukan registrasi kepada pejabat lelang disertai dengan bukti/slip setoran. Peserta lelang wajib membawa kartu identitas diri.

Selanjutnya Pejabat Lelang melakukan verifikasi terhadap peserta lelang, mengingat ada pihak-pihak yang tidak dapat menjadi peserta lelang yaitu :

- (1) Pengacara/advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN yang terkait langsung dengan proses lelang;
- (2) Pihak terkait tereksekusi/debitor yang terkait langsung dengan pelaksanaan lelang.

Pejabat Lelang, setelah melakukan verifikasi dan menerima uang jaminan lelang, memberikan tanda terima setoran uang jaminan sebanyak 2 (dua) lembar yang ditanda tangani oleh peserta lelang dan pejabat lelang. Lembar pertama dibubuhi materai dan diberikan kepada peserta lelang sebagai bukti penyetoran uang jaminan dan lembar kedua disimpan oleh pejabat lelang.

Setelah Kepala Kantor KPKNL menerima permohonan pelaksanaan lelang dari Penjual selanjutnya Kepala Kantor KPKNL memberikan disposisi kepada Kepala Seksi Pelayanan Lelang agar segera di proses. Selanjutnya Kepala Seksi Pelayanan Lelang menugaskan seorang staf untuk menganalisa tentang kelengkapan dan benar secara formal. Apabila berdasarkan analisa permohonan lelang tersebut telah sesuai, maka staf Seksi Pelayanan Lelang membuat konsep Surat Penetapan hari dan tanggal lelang yang diparaf oleh Kepala Seksi Pelayanan dengan melampirkan Hasil Penelitian Kelengkapan berkas. Kepala kantor selanjutnya menanda tangani Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut dan menunjuk Pejabat Lelang untuk melaksanakan lelang. Surat Penetapan yang memuat antara lain :

- a. hari dan tanggal pelaksanaan lelang.
- b. syarat-syarat pelaksanaan lelang;
- c. permintaan kepada penjual agar dokumen lelang dilengkapi;
- d. permintaan kepada penjual agar dilakukan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setiap pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan baik yang objeknya Hipotik maupun Hak Tanggungan dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat. Tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, maka Kepala Kantor KPKNL mensyaratkan kepada Penjual meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan. Berdasarkan Surat

Keterangan tersebut Kantor KPKNL meminta Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

Penjualan secara lelang didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual melalui surat kabar harian, selebaran, atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau media elektronik termasuk internet di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual. Dalam hal tidak ada surat kabar harian pada wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual, Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di tempat yang terdekat dan beredar di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dijual.

Menurut Pasal 42 ayat (1) Juklak Lelang Pengumuman Lelang sekurang-kurangnya memuat :

- a. identitas penjual
- b. hari, tanggal, jam dan tempat lelang dilaksanakan;
- c. jenis, dan jumlah barang;
- d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa dan/atau bangunan;
- e. jumlah, dan jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
- f. jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
- g. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
- h. Harga limit, kecuali Lelangn Kayu dan Hasil Hutan lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;

- i. Cara penawaran lelang; dan
- j. Jangka waktu Kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli.

Mengenai tata cara pengumuman lelang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.01/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut :

Pasal 44 :

- (1) Pengumuman Lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, berselang 15 (lima belas) hari. Jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua sekurang-kurangnya 15 (lima belas) hari, dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;
 - b. pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau media elektronik termasuk internet. Namun demikian apabila dikehendaki oleh Penjual pengumuman pertama dapat dilakukan dengan surat kabar harian; dan
 - c. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali :
 - a. untuk barang-barang yang lekas busuk/rusak atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
 - b. lelang ikan dan sejenisnya dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

Pasal 47 :

- 1). Dalam hal lelang eksekusi telah dilaksanakan dan perlu dilelang ulang, pengumuman lelang dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. untuk lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :
 1. Pengumuman lelang ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum

- pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan lelang terdahulu atau dari sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau
2. Pengumuman lelang ulang berlaku ketentuan sebagaimana lelang eksekusi yang pertama kali, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan lelang terdahulu atau dari pelaksanaan lelang terakhir;
 - b. untuk lelang barang bergerak, pengumuman lelang ulang dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).
- 2) Pengumuman lelang Ulang sebagaimana dimaksud ayat 1 harus menunjuk pengumuman lelang terakhir.

Pasal 48 :

- (1) Pengumuman lelang untuk lelang non eksekusi terhadap barang bergerak dan atau tidak bergerak yang nilai limit keseluruhannya paling banyak dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, paling singkat 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dari Penjual dengan menyebutkan alasan pengumuman melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik dan disetujui oleh Kepala Kantor KPKNL atau pejabat Lelang II.
- (3) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diulang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, berlaku ketentuan pada ayat (1).

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama, bukanlah tindakan eksekusi. Demikian juga, apabila penjualan objek Hak Tanggungan dan dilaksanakan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dilaksanakan di bawah tangan.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Retno Wulan Sutanto, 1996, *Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan (Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 173.

Eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan, seperti putusan hakim yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse acte hypothec* sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum acara perdata (Pasal 14 ayat (2) dan (3) berikut penjelasan UUHT).

Dalam kaitannya dengan eksekusi ini perlu dikemukakan bahwa berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, apabila pemegang Hak Tanggungan pertama juga memperjanjikan untuk tidak dibersihkan, maka apabila hasil lelang tidak cukup membayar semua hak tanggungan yang membebani objek hak tanggungan, hak tanggungan yang tidak terbayar itu akan tetap melekat dan membebani objek hak tanggungan yang sudah dibeli oleh pembeli lelang.

Dalam rangka eksekusi hak tanggungan berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan, pembeli lelang akan memperoleh objek hak tanggungan yang telah dijual melalui pelelangan ini, bersih dari semua beban.

Selanjutnya sebelum lelang dilakukan, pemohon lelang menyerahkan bukti pengumuman lelang kepada kantor lelang dan pelaksanaan lebih lanjut diatur oleh Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara.

Mengenai juru lelang kelas I berdasarkan Pasal 7 peraturan lelang yang diubah dan ditambah, Stb. 1908 No. 537 dan Stb. 1919 No. 448 yang termasuk juru lelang Kelas I itu adalah :

- a. Pejabat pemerintah yang diangkat khusus untuk itu.
- b. Penerima uang kas negara yang kepadanya ditugaskan sebagai juru lelang

Sedangkan yang termasuk juru lelang kelas II adalah :

- a. Pejabat negara selain yang disebut ayat 1 pasal ini, yang menjabat pekerjaan, yang diikatkan jabatan juru lelang
- b. Orang-orang yang khusus diangkat untuk jabatan itu.

Jika pelelangan terjadi terhadap suatu jaminan maka debitur berhak :

- a. Debitur berhak menentukan urutan mana barang yang disita tersebut akan dilelang atau dijual.
- b. Wewenang negara dalam hal ini KPKNL untuk menjual barang-barang sitaan dimaksud, terbatas pada jumlah yang cukup untuk pelunasan utang debitur, termasuk biaya penagihan, ongkos-ongkos dan biaya lain yang berhubungan dengan pengurusan dan penagihan piutang negara tersebut, seperti yang ditentukan undang-undang.
- c. Bila pada waktu penjualan, jumlah yang dibutuhkan atau yang diperlukan sudah tercapai, maka penjualan barang-barang dihentikan dan dikembalikan

pada pemiliknya, termasuk sisa uang yang mungkin di dapat dari hasil pelelangan tersebut.

- d. Hak milik atas barang-barang yang telah dijual baru berpindah atau beralih setelah pembeli memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan lelang.

Seandainya salah satu dari hak tersebut di atas dilanggar oleh pihak lain, maka debitur dapat melakukan gugatan kepada pengadilan negeri. Sebab bagaimanapun juga kebijaksanaan dan keputusan yang diambil oleh KPKNL tidak terlepas dari suatu kebijakan manusia yang kesempurnaannya diragukan, serta keputusan tersebut cenderung untuk dapat menimbulkan suatu gugatan, hal ini dikarenakan pekerjaan yang dilakukan oleh KPKNL dalam melakukan pelelangan sering kali bertentangan dengan keinginan debitur, ini berdasarkan pelaksanaannya wewenang serta tugas yang dilakukan oleh KPKNL, dimana diberikan wewenang khusus untuk prosedur pelelangan tersebut. Jadi wajarlah dibuka kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan atau kurang puas terhadap keputusan tersebut, untuk mengujinya pada lembaga tingkat banding.

Juru lelang wajib menjaga ketertiban pelelangan dan bila perlu dapat meminta bantuan pihak kepolisian setempat. Untuk menjaga ketertiban umum, pelelangan dapat dihentikan untuk sementara waktu, yaitu bila dipandang perlu, dan juru lelang nantinya akan memberitahukan saat dimulai lagi pelelangan pada orang yang berkumpul.

Pelaksanaan lelang diikuti oleh pejabat lelang, pihak penjual seta peserta lelang dan pihak-pihak lain yang ingin melihat lelang. Selanjutnya Pejabat Lelang

membuka pelaksanaan lelang dan membacakan Risalah Lelang yang terdiri dari¹⁰⁶:

- a. Bagian Kepala;
- b. Bagian Badan; dan
- c. Bagian Kaki.

Risalah lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia dan setiap Risalah lelang diberi nomor urut.

Bagian Kepala Risalah paling kurang memuat :

- (1) Hari, tanggal dan jam lelang dengan huruf dan angka;
- (2) Nama lengkap, tempat tinggal dan kedudukan Pejabat Lelang;
- (3) Nomor/tanggal Surat Keputusan pengangkatan Pejabat Lelang, dan nomor/tanggal surat tugas Khusus untuk Pejabat Lelang kelas I;
- (4) Nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan/domisi penjual;
- (5) Nomor/tanggal surat permohonan lelang;
- (6) Tempat pelaksanaan lelang;
- (7) Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- (8) Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan :1. Status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan, 2. Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan; dan 3. Keterangan lain yang membebani, apabila ada;
- (9) Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;

¹⁰⁶ Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

(10) Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan;

(11) Syarat-syarat lelang.

Bagian badan Risalah Lelang paling kurang memuat :

- (1) Banyaknya penawaran lelang masuk dan sah ;
- (2) Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- (3) Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
- (4) Bank kreditur sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum/usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditur sebagai Pemebeli lelang;
- (5) Harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- (6) Daftar barang yang laku dijual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama dan alamat peserta yang menawar tertinggi.

Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat :

- (1) Banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
- (2) Banyaknya barang yang laku/terjual dengan angka dan huruf;
- (3) Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- (4) Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- (5) Banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- (6) Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan pengantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan

- (7) Tanda tangan Pejabat Lelang dan penjual/kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak.
- (8) Setelah Kepala Risalah Lelang dibacakan oleh Pejabat Lelang, selanjutnya Pejabat Lelang memberikan kesempatan kepada peserta lelang untuk memberikan pertanyaan terhadap hal-hal yang tidak jelas dalam Kepala Risala lelang tersebut. Apabila dari pertanyaan yang diajukan peserta menyangkut masalah barang dan alasannya, maka Pejabat Lelang mempersilahkan kepada penjual untuk menjawabnya. Apabila terdapat perselisihan pada saat lelang, maka pejabat lelang harus memutus/menyelesaikannya.

Apabila tanya jawab telah dianggap cukup, maka pejabat lelang melanjutkan ke pelaksanaan penawaran lelang.

Penawaran langsung dan/atau tidak langsung dapat dilakukan dengan 3 cara¹⁰⁷:

- (1) Penawaran secara lisan, semakin meningkat atau menurun ;
- (2) Tertulis;
- (3) Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

Dari ketiga cara penawaran tersebut khusus untuk lelang eksekusi hak tanggungan, para pejabat lelang di KPKNL Bukittinggi disarankan untuk

¹⁰⁷ Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

menggunakan cara penawaran secara lisan semakin meningkat. Hal itu dimaksudkan untuk menjaga transparansi pelaksanaan lelang¹⁰⁸.

Setelah pelelangan usai kepada yang berhak menerima atau wakilnya yang sah, diserahkan seluruh hasil bersih pendapatan lelang, setelah dikurangi biaya lelang, pajak-pajak dan pungutan-pungutan atas ongkos lainnya, akan menjadi beban pihak penjual atau pemilik barang.

3. Setelah Pelaksanaan Lelang.

Pejabat Lelang mempersilahkan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang untuk mengambil kembali uang jaminan disertai tanda terima uang jaminan lembar pertama. Apabila penyetoran uang jaminan dilakukan melalui rekening maka peserta lelang harus datang menghadap Bendaharawan penerima KPKNL Bukittinggi dengan membawa tanda terima uang jaminan. Kemudian bendaharawan penerima KPKNL Bukittinggi mengeluarkan cek sebesar uang jaminan tersebut.

Pembeli lelang harus melunasi kewajibannya selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila tidak dibayarkan maka uang jaminan tersebut akan disetorkan ke kas negara sebagai penerimaan negara lain-lain. Pembayaran hasil lelang terdiri dari harga yang terjadi ditambah dengan Bea Lelang 1 %. Disamping itu juga pembeli lelang harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari harga jual lelang.

¹⁰⁸ Wawancara dengan Yudiandra Setiabudi, Pejabat Lelang, pada tanggal 8 Mei 2013.

Atas pembayaran pembeli lelang, Kepala KPKNL Bukittinggi membuat Kutipan Risalah lelang dan kwitansi Lelang. Atas dasar Kutipan Risalah Lelang pembeli mengambil dokumen kepemilikan. Dokumen kepemilikan diserahkan oleh pejabat lelang atau penjual. Khusus untuk KPKNL Bukittinggi, pembeli lelang mengambil dokumen kepemilikan di pemohon lelang. Hal ini untuk memudahkan Pembeli lelang agar sekaligus meminta surat permohonan royalti Hak Tanggungan.

Kemudian risalah lelang akan menjadi alas hak untuk baliknama dalam hal barang yang tidak bergerak bagi pembeli/pemenang lelang.

Jika dalam pelelangan tersebut tidak ada peminat atau pembeli maka barang jaminan dikembalikan pada penjual. Dalam hal ini penjual akan memulai lagi permohonan lelang untuk melelang barang jaminan sampai barang tersebut laku dijual¹⁰⁹.

4. Pembatalan Lelang

Sesuai dengan Pasal 24 Juklak Lelang bahwa Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisonil atau putusan dari lembaga peradilan umum. Pasal 25 ayat (1) dan (2) disebutkan bahwa Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai. Ayat (2) disebutkan bahwa dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang, penjual dan Pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang. Pasal 26 ayat (1) disebutkan

¹⁰⁹ Wawancara dengan Yudiandra Setiabudi, Pejabat Lelang, pada tanggal 8 Mei 2013.

bahwa :”pembatalan lelang atas permintaan penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku bagi penjual”. Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa pembatalan lelang sebagaimana dimaksud ayat (1) disampaikan secara tertulis dan sudah harus diterima oleh Pejabat Lelang, paling lama 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Kemudian ayat (3) disebutkan bahwa dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual harus mengumumkan pembatalan pelaksanaan, paling lama 2 (dua) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan oleh peraturan perundang-undangan” Pasal 27 menyatakan sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 27, Peserta lelang yang telah menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

Pembeli berdasarkan dokumen dan surat-surat tersebut dapat melakukan pengurusan proses balik nama ke Kantor Pertanahan dan Kutipan Risalah Lelang digunakan sebagai bukti adanya jual beli melalui lelang yang berfungsi sebagai Akta Jual Beli. Selain itu, berdasarkan pada penyerahan barang melalui dokumen dan surat tersebut maka pembeli dapat menguasai secara fisik barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan secara langsung.

Berdasarkan penelitian di lapangan, setelah adanya penyerahan dokumen dan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang kepada pembeli, tidak selamanya penguasaan secara fisik terhadap barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan

bangunan langsung dapat dilakukan. Hal ini karena dalam praktek sering terjadi objek barang lelang berupa tanah dan atau tanah dan bangunan tersebut sedang dalam penguasaan pihak ketiga, seperti penyewa yang sebelum adanya pelaksanaan lelang telah memiliki hubungan hukum dengan penjual.

Dalam praktek apabila objek lelang berupa barang tetap tidak bisa dikuasai secara fisik oleh pembeli karena penguasaan pihak ketiga dan penghuninya tidak bersedia mengosongkan secara sukarela, maka Pejabat Lelang tidak bertanggung jawab terhadap pengosongan objek yang telah dilelang tersebut. Tanggung jawab pengosongan terhadap barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Hal tersebut karena Pejabat Lelang telah mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal tersebut dengan memasukkan di dalam Klausul Risalah Lelang.

Klausul Risalah Lelang akan dibacakan oleh Pejabat Lelang sebelum lelang dilaksanakan. Jadi Pejabat Lelang menganggap Pembeli telah mengetahui dan menyelidiki keadaan yang sebenar-benarnya terhadap objek barang yang akan dilelang. Adapun bunyi dari klausul Risalah Lelang tersebut ialah:

“Apabila tanah/dan atau bangunan yang dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Jika penghuninya tidak bersedia mengosongkan bangunan tersebut secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya”.

Berdasarkan hal tersebut bunyi Pasal 200 HIR dapat dilihat sebagai berikut:

“Jika seseorang enggan meninggalkan barang tetapnya yang dijual, maka Ketua Pengadilan Negeri akan membuat surat perintah kepada orang yang berwenang untuk menjalankan surat Juru Sita dengan bantuan panitia Pengadilan Negeri atau seorang pegawai bangsa Eropa yang ditunjuk oleh ketua dan jika perlu dengan

bantuan polisi supaya barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya”.

Dalam praktek apabila barang dikuasai oleh pihak ketiga yaitu penyewa, pembeli tidak secara langsung melakukan pengosongan melalui jalur Pengadilan Negeri. Namun pembeli tetap meminta pertanggungjawaban penjual terhadap bangunan yang dikuasai oleh penyewa, karena penjual telah melakukan perbuatan hukum dengan penyewa serta penjual yang mengetahui karakter penyewa. Cara yang ditempuh oleh penjual, adalah musyawarah secara kekeluargaan dengan memberi ganti kerugian kepada penyewa berdasarkan penghitungan harga sewa yang telah dibayar dengan jangka waktu sewa yang tersisa. Hal ini karena biaya pengosongan melalui Pengadilan membutuhkan biaya yang besar dari pada pemberian ganti rugi kepada Penyewa.

Apabila dalam penentuan harga limit, penjual telah menghitung resiko yang akan dialami oleh pembeli seperti pengosongan, maka besarnya harga limit ditentukan setelah dikurangi resiko tersebut. Sehingga harga limit menjadi harga di bawah nilai pasar.

Berdasarkan hal tersebut, maka pembayaran ganti rugi terhadap pengosongan bangunan kepada penyewa dilakukan oleh Pembeli. Namun sebaliknya, apabila penjual dalam penentuan besarnya harga limit tidak mengurangi adanya resiko dalam pengosongan objek lelang terhadap penyewa bangunan, maka yang membayar ganti rugi tersebut adalah Penjual.

Berkaitan dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, pembentuk undang-undang memberikan kemudahan, kepada kreditor agar

kreditor dapat mendapatkan kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah,¹¹⁰ maka Pasal 6 UUHT yang secara *ex lege* juga dapat memperkuat kedudukan kreditor manakala debitor cidera janji, yakni dengan memberikan ketentuan yang dapat digunakan berupa hak untuk menjual atas kekuasaan atas obyek jaminan guna mengambil perlunasan pinjaman.

Untuk lebih jelasnya dalam Pasal 6 UUHT, menyebutkan:

"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".

Pemahaman pasal tersebut dapat dikatakan bahwa sama sekali hak menjual atas kekuasaan sendiri tidak lagi memperjanjikan melalui kuasa atau pelaksanaannya sudah tidak didasarkan atas kuasa lagi, sebab pemberian *parate executie* oleh undang-undang (*ex lege*), dengan tujuan demi dan untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya.

Apabila semata-mata membaca Pasal 6 UUHT memberikan pemahaman secara tegas bahwa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri diberikan kepada pemegang pertama Hak Tanggungan, sekalipun tidak terdapat janji yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dikenal dengan *beding van eigenmatig verkoop*. Hal tersebut menunjukkan penyatuan suatu kewenangan yang pada awalnya lahir dari suatu kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma

¹¹⁰ Stein, *Zakerheidsrechten Hypotheek, serie Recht en Praktijk*, Cetakan ketiga (Deventer, : Kluver, 1986), halaman 102 dalam Herowati Pusoko, *Parate Executie, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2008) halaman 249

yang mengikat karena diberikan oleh undangundang (*ex lege*), itu merupakan suatu perkembangan yang mengarah pada suatu kemajuan dibandingkan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara saat berlakunya hipotik.¹¹¹

Namun apabila membaca Penjelasan Pasal 6 UUHT, kemudian dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT akan menimbulkan kebingungan, sebab dalam Penjelasan pasal tersebut menentukan bahwa:¹¹²

“Hak tersebut yaitu hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) Pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji (oleh penulis) apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor yang lain”

Menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT setidaknya-tidaknya memberikan 2 (dua) pemahaman, yaitu :

1. **Pertama**, hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitor cidera janji; dan
2. **Kedua**, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT didasarkan pada janji. Hal tersebut sangatlah berbeda dengan

¹¹¹ Herowati Pusoko, *Parate Executie, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2008) halaman 250

¹¹² *Loc. It.*

Pasal 6 UUHT yang memberikan hak menurut undangundang (*ex lege*). Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri menunjukkan pembentuk UUHT mempunyai sikap yang tidak konsisten, yang menyebabkan kebingungan dan kekecewaan bagi kreditor pada khususnya, sehingga penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut justru kembali memberikan harapan perbankan.¹¹³

Sebenarnya hukum hanya memberikan harapan perbankan, tetapi justru menunjukkan riskan bila dalam satu undang-undang (UUHT) mengatur satu obyek yang sama yakni *parate executie*, tetapi memberikan makna yang berbeda satu sama lain. Perbedaan makna tersebut tercermin dalam Pasal 6 UUHT, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undangundang (*ex lege*), tetapi penafsiran otentik dari pembentuk UUHT sebagaimana dalam penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas kekuasaan sendiri, tidak dimaksudkan secara *ex lege* tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu.

Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tidak henti-hentinya, bahwa dapat dikatakan terjadi inkonsisten dalam pengaturannya. Hal tersebut harus segera diatasi agar mencerminkan kepastian bagi para pihak khususnya hak kreditor.

Bagi hukum yang ingin menciptakan kepastian hukum dalam hubungan antara orang-orang dalam masyarakat, maka menurut Satjipto Rahardjo terlebih dahulu harus menciptakan suatu kepastian pula di dalam tubuhnya sendiri.

¹¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Majalah Hukum Nasional, No. 2 Tahun 2000, halaman 19-20

Tuntutan yang terakhir ini mendatangkan beban formal yang wajib dipenuhinya yaitu susunan tata aturan yang penuh konsistensi.¹¹⁴

Hal tersebut senada dengan M. Isnaeni, mengungkapkan bahwa perangkat hukum yang sangat memperhatikan konsistensi akan mampu melahirkan kepastian hukum seperti diharapkan oleh khalayak luas. Sebaliknya kalau dalam diri aturan perundang-undangan itu tidak dialiri arus konsistensi, berarti citranya sendiri sudah tidak pernah pasti, maka sulit sekali untuk mengharapakan lahirnya kepastian hukum dari rahim aturan seperti itu.

Padahal kepastian hukum sebagai salah satu sendi utama dari perundangan disamping aspek keadilan, memiliki kaitan erat dengan soal efisiensi yang selalu dijadikan acuan oleh kalangan pelaku ekonomi yang seringkali menggunakan jasa hukum dalam pelbagai transaksinya.¹¹⁵ Konsistensi dalam tatanan peraturan hukum yang melahirkan kepastian hukum sangatlah didambakan bagi masyarakat pada umumnya.

Pada dasarnya susunan tata aturan yang penuh konsistensi, tidak lepas dari hubungannya dengan sistematika peraturan-peraturan hukum yang lain, sebab hukum merupakan suatu sistem artinya sarana yang merupakan suatu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait satu sama lain, atau dengan perkataan lain sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja

¹¹⁴ Satjipto Rahardjo Dalam M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996, halaman 34.

¹¹⁵ M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996, halaman 34. (selanjutnya disingkat M. Isnaeni I)

sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis, seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum.¹¹⁶

Adanya pengaturan yang inkonsisten terhadap hak kreditor yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan dalam Pasal 6, maka demi dan untuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditor tersebut, perlu adanya sandaran berpijak untuk mencari solusi atas kerancuan pengaturan tersebut.

Berpijak pada Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bantuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 70, pada II, tentang Hal-hal Khusus, IIA Penjelasan dinyatakan:

“Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundanganundangan, tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh, karena itu penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan.”

Apabila peraturan tersebut di atas dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT, maka Penjelasan dari Pasal 6 UUHT tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok diatur dalam batang tubuh yang adalah Pasal 6 UUHT.

Penjelasan suatu norma tidak boleh bertentangan dengan isi (substansi) normanya, dan Penjelasan dari norma tersebut tidak mengikat, karena Penjelasan suatu norma bukanlah suatu norma.¹¹⁷

¹¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetaklan Ketiga, (Yogyakarta : Liberty, 1991), halaman 100

Sehubungan Penjelasan Pasal 6 UUUHT bukannya norma manakala terjadi sengketa, maka kedudukan Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat, sehingga dengan mendasarkan alasan tersebut, jelas hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan adalah atas dasar undang-undang, bukan atas dasar diperjanjikan.

Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, pembentuk UUHT juga telah mencampuradukan *parate executie* dengan kedudukan kreditor *preferen*.

Untuk mengkaji hal tersebut, dengan bertitik tolak dari jenis hak yang terkandung dalam Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan dalam UU No. 4/1996. Sebenarnya Hak Tanggungan merupakan suatu jenis hak yang eksistensinya lahir lewat perjanjian yang diadakan oleh para pihak.

Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit.¹¹⁸

Sehubungan berdasarkan kesepakatan jaminan yang diberikan oleh debitor adalah tanah (benda tidak bergerak), berarti para pihak akan membuat perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Perjanjian ini terkualifikasi sebagai perjanjian kebendaan, sehingga Hak Tanggungan yang lahir tergolong sebagai hak kebendaan (*zakelijk*). Seperti diketahui bahwa hak kebendaan memiliki ciri-ciri yang sangat unggul seperti ada *preferensi*, *droit de suit*, prioritas, dan bersifat

¹¹⁷ Herowati Pusoko, *Op. Cit.* halaman 253

¹¹⁸ M. Isnaeni, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, (Amerta Vol. I, No. 1 Mei 1999), halaman 80 (selanjutnya disingkat M. Isnaeni II)

mutlak. Akibat lanjutnya, kreditor atau bank yang memiliki Hak Tanggungan yang tergolong sebagai hak kebendaan ini, memperoleh posisi sebagai kreditor *preferen*, bukan lagi sebagai kreditor konkuren.¹¹⁹

Walaupun undang-undang tidak memberikan penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan", tetapi berpijak dari Pasal 1 ayat (1) UUHT, dengan mengingat akan kedudukan pemegang hipotik dalam KUH Perdata sebagai kreditor *preferen*, kiranya boleh diduga, bahwa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" sama dengan "kedudukan sebagai kreditor *preferen*".

Untuk hal tersebut perlu mengetahui arti tentang "Kedudukan sebagai kreditor *Preferen*", berarti kreditor pemegang hak jaminan tersebut didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus perikatan untuk menjamin tagihan kreditor. Dengan demikian, kedudukan sebagai kreditor *preferen* baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi terhadap obyek jaminan manakala debitor wanprestasi, maka dalam mengambil pelunasan piutangnya, kreditor *preferen* diberi hak terlebih dahulu daripada kreditor lainnya.

Apabila benar maksud pembuat undang-undang tersebut di atas, maka lebih lanjut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT dihubungkan dengan Pasal 20 ayat (1b) UUHT yang terletak pada Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan, yang mengatur:

"... untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya".

¹¹⁹*Ibid.* halaman 81

Kata "hak mendahulu" kalau dihubungkan dengan peristiwa "eksekusi" tentunya berarti "didahulukan" dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijaminkan, sehingga, kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan disebut sebagai "diutamakan", sedang pelaksanaan haknya disebut "didahulukan". Maksudnya didahulukan eksekusinya dari kreditor lain, sekalipun tidak diberikan penjelasan lebih lanjut oleh undang-undang, namun kiranya sekali lagi berdasarkan pengalaman mengenai hipotik boleh menduga, bahwa yang dimaksud adalah didahulukan terhadap kreditor konkuren, sebagai dasar pemikirannya adalah Pasal 1132 jo Pasal 1133 KUH Perdata.

Memang tidak semua pemegang Hak Tanggungan selalu didahulukan dari semua kreditor yang lain, karena kalau berpegang kepada ketentuan Pasal 1134 jo Pasal 1139 dan Pasal 1149 sub 1 KUH Perdata, maka adakalanya pemegang Hak Tanggungan harus mengalah terhadap hak tagih tertentu yang diistimewakan (*privelege*). Sudah tentu kalau menyejajarkan Hak Tanggungan dengan hipotik, karena belum mempunyai ketentuan umum/undang-undang yang mengatur tentang Jaminan pada umumnya.¹²⁰

Hal tersebut dapat dibenarkan, karena sebelum dibentuk UU Jaminan pada umumnya dan UU tentang Benda, maka berdasarkan asas konkordansi dan Pasal 11 Aturan Peralihan UUD 1945, maka KUH Perdata tetap diberlakukan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dasar.

¹²⁰J. Satrio, *Op. Cit*, halaman 13

Sebagai konsekuensi adanya kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang diutamakan atau mendahului, maka obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya, sehingga dengan sendirinya pemegang Hak Tanggungan yang lebih tua akan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang Hak Tanggungan berikutnya. Penentuan peringkat pemegang Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 5 UUHT,¹²¹ sehingga hak tagih kreditor yang memiliki posisi sebagai kreditor *preferen*, posisi kreditor tersebut menjadi sangat kuat.

Menurut Isnaeni, pola ini dapat diandalkan untuk menunjang kegiatan bisnis para pelaku ekonomi yang selalu menginginkan efisiensi.¹²² Kreditor dengan kedudukan yang diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi *preferensi* piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Akan tetapi ternyata apabila membaca Penjelasan dari Pasal 6 UUHT yang menyebutkan:

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan ..."

Pemahaman terhadap penjelasan dari Pasal 6 UUHT, ternyata pembentuk undang-undang mencampuradukkan antara hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan

¹²¹ Rachmadi Usman. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 1998) halaman 281-282

¹²² M. Isnaeni II, *Op. Cit.* halaman 81

atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) dengan perwujudan kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditor *preferen*).

Menurut J. Satrio, kewenangan *parate executie* bukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditor sebagai kreditor yang diutamakan/*preferen*, yang benar adalah merupakan perwujudan dari salah satu segi dari kedudukan kreditor yang memperjanjikan hak jaminan khusus, atau yang oleh undang-undang diberikan kewenangan khusus, yaitu memberikan kemudahan kepada kreditor dalam mengambil pelunasan.¹²³

Penulis sependapat dengan pendapat J. Satrio dengan alasan kalau hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah bukan perwujudan kedudukan diutamakan, tetapi sebagai perwujudan prinsip mempercepat pelunasan piutang kreditor, karena *parate executie* merupakan prinsip eksekusi yang menyimpang dari eksekusi yang diatur dalam Hukum Acara Perdata, sedangkan kedudukan kreditor *preferen* menunjukkan bahwa pemenuhan prestasinya lebih didahulukan dari piutang yang lain yang timbul dari perjanjian jaminan khusus.

Adanya kerancuan dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT sedikit banyak membingungkan para pemegang jaminan, khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, karena meskipun pada dasarnya lahirnya *parate executie* dapat diperjanjikan dan akan mengikat pada para pihak, namun sebagai norma harus jelas dan tegas agar tidak menimbulkan pemahaman ganda yang berakibat

¹²³J. Satrio. *Op. Cit.* halaman 235-236

memberikan arti yang kabur, sehingga menimbulkan peluang penafsiran berbeda-beda, yang mengakibatkan terlupakan tujuan semula dibentuknya Pasal 6 UUHT.

Kelahiran suatu undang-undang jangan diartikan bahwa perangkat yang dibuat lalu menjadi sempurna, bagaimanapun undang-undang itu bukan merupakan produk final. Apabila ditinjau dari sejarah lahirnya Hak Tanggungan adalah merupakan pengganti dari lembaga hipotik yang dikhususkan tentang tanah. Pada masa masih berlakunya lembaga hipotik sudah dikenal *beding van eigen machtige verkoop* yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, yang pada intinya janji penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, yang mengatur bahwa penjualan atas obyek hak jaminan harus dilakukan menurut kebiasaan setempat, dihadapan seorang pejabat.

Adapun Pejabat yang dimaksudkan sesuai dengan Pasal 1a Peraturan Lelang atau *Vendu Reglemen Ordonansi* 28 Februari 1908 LN. 1908-189, yang menentukan bahwa: "Penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang".¹²⁴ Sedangkan yang, dimaksud dengan "juru lelang" (Pasal 48), dimaksudkan adalah pemegang buku atau pembantu pemegang buku yang ditugaskan oleh Pengawas Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan umum.¹²⁵ *Parate executie* adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari

¹²⁴ Rochmat Soemitro, *Op. Cit.*, halaman 1987

¹²⁵ *Ibid.* halaman 23

Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) saja.¹²⁶

Pada mulanya pelaksanaan beding (Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata) tersebut jelas dan pasti, sebab pemegang hipotik pertama dalam hal debitor cidera janji secara langsung pemegang hipotik pertama mengajukan permohonan pada Kantor Lelang agar melakukan penjualan lelang atas obyek jaminan tanpa perlu fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, cara seperti ini juga berlaku pula sampai sekarang dalam penyelesaian hutang yang dijamin dengan gadai (pand). Sebenarnya prosedur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tidaklah berbeda dengan prosedur pelaksanaan *parate executie* menurut Pasal 6 UUHT 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".

Jadi, Pasal 6 UUHT menegaskan pelaksanaan *parate executie* melalui pelelangan umum, maka rasio hukumnya pejabat tersebut adalah Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya prosedur pelaksanaan *parate executie* tanpa memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri.¹²⁷

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan kenyataannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) yang tetap bersedia melaksanakan

¹²⁶ Wawancara dengan Yudiandra Setia budi, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang(KPKNL) Bukittinggi, pada tanggal 11 Juni 2013

¹²⁷ Wawancara dengan Yudiandra Setia budi, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang(KPKNL) Bukittinggi, pada tanggal 11 Juni 2013

penjualan lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT atas permohonan kreditor (Bank), dengan tanpa harus ada fiat Ketua Pengadilan Negeri. Meskipun apabila mendasarkan pada Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang pada intinya prosedur *parate executie* harus mendasarkan Pasal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg., dan karena pelaksanaannya harus terlebih dahulu mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek Hak Tanggungan berada.

Pengaturan eksekusi menurut Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg. adalah eksekusi yang ditujukan bagi *grosse* akta hipotik (Sertipikat Hak Tanggungan) dan *grosse* akta Pengakuan Hutang. Kedua *grosse* akta tersebut dimaksudkan, memang mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse* akta tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Kiranya kurang tepat jika eksekusi eks Pasal 224 H.I.R disebut sebagai *parate executie*.¹²⁸

Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tiada henti-hentinya bahkan menimbulkan konflik norma. Hal tersebut dapat dikatakan bahwa pembentuk UUHT dalam memberikan kewenangan (hak) pada Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama tidak konsisten (inkonsistensi).

¹²⁸

Sudikono Mertokusumo, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata Dalam Menyongsong Undang-Undang Perdata yang Baru*, Seminar Hukum Jaminan, BPHN Departemen Kehakiman, tanggal 9-11 Oktober 1978, (Yogyakarta : Binacipta, 1978). halaman 8 (selanjutnya disingkat Sudikono Mertokusumo I)

Adanya ketidakkonsistensi tersebut harus segera di atasi agar mencerminkan kepastian bagi para pihak pada khususnya.

Untuk lebih jelasnya perlu mengkaji Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang menyatakan:

"salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Inlands Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regleman van her Rechtswzzen in de Gewesten Buiten Java en Madura*)."

Lebih lanjut bilamana Penjelasan Umum Angka 9 UUHT dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) yang menyatakan:

"Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga jika debitor cidera janji, maka sertipikat Hak Tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate* eksekusi sesuai hukum acara perdata".

Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak Pembentuk UU melalui penafsiran otentik sebagai berikut:

1. mengatur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana maksud Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg.;
2. eksekusi sertipikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *Parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

Kedua Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) UUHT tersebut penting untuk diperhatikan berkenaan dengan hak untuk menjual atas

kekuasaan sendiri, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, dapat ditafsirkan bahwa cara melaksanakan hak kreditor dengan menggunakan *parate executie* disamakan dengan prosedur eksekusi sertipikat Hak Tanggungan, yaitu dengan menggunakan prosedur sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang harus melalui ijin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maksudnya jika debitor benar-benar wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual Hal obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) berdasar pada Pasal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg.

Seharusnya pelaksanaan *parate executie* tidak mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg., seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka (9) dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3), melainkan *parate executie* itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Kedua Penjelasan tersebut bila dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT, kemudian dikonstruksikan secara yuridis, maka terdapat kendala dalam prosedur pelaksanaan *parate executie* yaitu:¹²⁹

Pertama, Pembentuk UUHT memberikan pengertian pelaksanaan *parate executie* obyek Hak Tanggungan menimbulkan pemaknaan ganda, maksudnya satu sisi pelaksanaannya melalui pelelangan umum (Pasal 6 UUHT) tetapi pada sisi lain harus mendapatkan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri (berdasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R. Bg) Pemaknaan ganda menimbulkan pengertian yang kabur (*vage norman*). Hal tersebut menunjukkan pada sisi lain sifat tidak konsistennya

¹²⁹

Herowati Poesoko, *Op. Cit.* halaman 262-263.

Pembentuk UUHT dan di sisi lain, citranya terhadap nilai kepastian hukumnya tidak pernah pasti.

Kedua, apabila *parate executie* ditinjau dari sifat umum hukumnya. Ilmu hukum dapat membuat teori tentang cara penerapan hukum, ini merupakan aspek praktik dari ilmu hukum. Implementasi hukum sangat penting bagi setiap tipe masyarakat. Substansi hukum, secara teoritik dapat saja baik, karena melaksanakan permintaan masyarakatnya. Namun seringkali tidak operasional, karena tidak ada lembaga khusus yang ditunjuk untuk menerapkan hukum tersebut, dapat pula hukumnya tidak operasional karena adanya komplikasi persyaratan untuk melaksanakan hukum tersebut. Apa yang ada dalam peraturan hukum, mencerminkan kemauan masyarakat, dan secara teoritik digunakan.

Adapun apabila tidak dapat dilaksanakan, tentunya tidak dipenuhinya seluruh persyaratan agar hukum tersebut dapat diterapkan. Hasilnya hanya hukum yang baik di atas kertas, namun buruk untuk dilaksanakan. Pada kenyataannya implementasi hukum tidak boleh menyimpang dari substansinya. Seringkali menyimpang dari pokok obyektivitas hukum. Hukum prosedural tak dapat diberlakukan di atas (melampaui) substansi hukumnya, sehingga, aspek praktek ilmu hukum menjembatani kesenjangan antara implementasi dan substansi hukumnya.

Menurut Peter Mahmud, aturan-aturan yang bersifat prosedural tidak boleh menyisihkan atau menyimpangi ketentuan yang bersifat substantif.¹³⁰

¹³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Filosofi Pembaharuan Hukum Indonesia*, Jurnal Yutika Media Hukum dan Keadilan, Vol 5 Nomor 1, Juli 2002, halaman 18-19

Selanjutnya apabila Pasal 6 UUHT ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan yang bersifat hukum materiil yang didalamnya terkandung sifat hukum formil atau apabila yang diberikan oleh Sudikno adalah hukum material yang didalamnya terkandung hukum formil.¹³¹ Hal tersebut dapat dipahami dengan membaca substansi Pasal 6 UUHT, yang menyatakan:

"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".

Berlakunya hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum syaratnya jika debitor cidera janji. Maksud melalui pelelangan umum berarti tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Apabila pelaksanaan *parate executie* harus melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 224 HIR), dapat ditafsirkan menyimpang dari Pasal 6 UUHT yang merupakan peraturan yang sifatnya substantive, oleh karena apabila melaksanakan *parate executie* harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, berarti menyimpangi aturan Pasal 6 UUHT. Oleh karenanya bentuk peraturan pelaksana *parate executie* obyek Hak Tanggungan, yang bersifat prosedural telah menyimpangi aturan yang bersifat substantif. Aturan yang menyimpang tentunya bukan untuk digunakan melainkan patut dan layak untuk diabaikan, bahkan tidak perlu digunakan sebab dapat menjadi kendala bagi salah satu tujuan hukum yakni kegunaan (*zwekmaszigkeit*).

¹³¹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* halaman 10

Ketiga, pelaksanaan *parate executie* Hak Tanggungan oleh Pembentuk UUHT, tidak didasarkan pada norma dalam batang tubuh yang mengatur secara khusus materi *parate executie* (Pasal 6 UUHT), melainkan menggunakan penafsiran otentik, yang mengacu pada rumusan bagian Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang mengatur materi eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya mendasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri, dengan demikian secara implisit dasar yang digunakan oleh Pembentuk UUHT terhadap pelaksanaan *parate executie*, tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat.

Pelaksanaan *parate executie* obyek Hak Tanggungan mendasarkan pada 2 (dua) peraturan eksekusi yang saling bertentangan, satu sisi berdasarkan Pasal 6 UUHT, satu berdasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., sehingga timbul adanya konflik norma. Akibatnya tidak ada kemudahan yang semula disediakan oleh undang-undang bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama apabila debitur ingkar janji.

Sebenarnya untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT, petunjuk pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor Per-02/PL/2006 tanggal 30 Juni 2006.¹³²

Konflik norma muncul kalau terdapat pertentangan antara norma hukum dari undang-undang tersebut, yang mengatur hal yang sama, oleh karena perlu

¹³² Wawancara dengan Yudiandra Setia budi, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi, pada tanggal 11 Juni 2013

ditetapkan norma mana yang ditetapkan pada norma yang konflik tersebut. Bila dikonstruksikan prosedur pelaksanaan *parate executie* adalah melalui pelelangan umum, prosedur tersebut merupakan eksekusi yang menyimpang dari prinsip eksekusi menurut Hukum Acara Perdata, pada Penjelasan Umum Angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3), yang intinya pelaksanaan *parate executie* mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg.

Dalam ilmu hukum, kalau terjadi konflik norma di kenal apa yang disebut dengan asas *preferensi*, yaitu suatu asas pengutamaan atau asas mengalahkan. Ada beberapa asas-asas penyelesaian konflik, adalah:¹³³

1. asas *lex posterior (lex posterior derogat legi priori)*: undang-undang yang kemudian mengalahkan yang terdahulu;
2. Asas *lex specialis (lex specialis derogat legi generali)* undang-undang khusus mengalahkan yang umum;
3. Asas *lex superior (lex superior derogat legi inferiori)* undang-undang yang lebih tinggi mengalahkan yang lebih rendah.

Dari ketiga asas tersebut yang paling tepat untuk menyelesaikan konflik norma adalah *lex specialis derogat legi generali* (undang-undang khusus mengalahkan yang umum). Asas ini merujuk kepada dua peraturan perundang-undangan yang secara hierarkis mempunyai kedudukan yang sama. Akan tetapi ruang lingkup materi muatan nilai kedua peraturan perundang-undangan itu tidak

¹³³ Philipus M. Hardjon, *Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)*, Makalah, Fakultas Hukum UNAIR Surabaya, 1994, halamana 3-4

sama, yaitu yang satu merupakan pengaturan secara khusus dari yang lain.¹³⁴ Berarti prosedur untuk pelaksanaan penjualan Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) sebagai hak dari kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama, tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri. Akibat adanya konflik norma tersebut ciri kemudahan *parate executie*, sebagai hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur wanprestasi menjadi tidak semudah pada saat berlakunya Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata memang sengaja dimaksudkan untuk menerobos formalitas hukum yang seandainya tidak ada di pasal itu, seharusnya diturut oleh kreditor pemegang hipotik.¹³⁵ Selanjutnya Scholten memandang penjualan atas kekuasaan sendiri merupakan pelaksanaan hak-hak kreditor yang sederhana dan murah.¹³⁶

Berkaitan dengan hal tersebut, Yahya Harahap berpendapat bahwa *parate executie* merupakan pengecualian atas eksekusi di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan.¹³⁷ Pendapat doktrin tersebut dapatlah ditafsirkan jika prosedurnya harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan, maka prosesnya tidak lagi cepat, sederhana dan biaya murah, melainkan prosesnya menjadi lambat, rumit

¹³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005) halaman 99

¹³⁵ Stein dalam J Satrio, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), halaman 31

¹³⁶ Scholten dalam J Satrio, *Ibid.* halaman 43

¹³⁷ M. Yahya Harahap, *kedudukan Grosse Akte dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Media Notariat No. 8-9 tahun II, Oktober 1988, halaman 44

dan biayanya lebih mahal. Prosedur yang demikian berarti bertentangan dengan tujuan yang dikehendaki oleh Pasal 20 UUHT, khususnya tentang *parate executie* yang ingin mewujudkan kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan manakala harus melaksanakan eksekusi.

Kemudahan tersebut memang diperuntukkan sebagai hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, yang pelaksanaan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), sebagai lembaga Lelang yang berwenang, yang semula ditunjuk berdasarkan Pasal 1a Peraturan Lelang atau *Vendu Reglement Ordonansi* 28 Pebruari 1908 LN. 1908-189 yang dalam perkembangannya apabila Pembentuk UUHT tetap bersikukuh bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 224 HIR/258 R.Bg. Berarti ada peraturan yang mengatur satu obyek yang sama yakni *parate executie*, tetapi pelaksanaannya didasarkan pada 2 (dua) dasar hukum yang saling bertentangan pengaturannya, yang berarti adanya konflik norma. Adanya konflik norma tersebut menunjukkan adanya kerancuan secara filosofis yang dilakukan oleh pembentuk UUHT dalam memaknai *parate executie* tersebut.

Bertitik tolak dalam menganalisis Penjelasan Umum Angka 9 UUHT, yang dikaitkan dengan konsep hukum dalam Pasal 6 UUHT yang merupakan tujuan Pembentuk UUHT berkehendak untuk mewujudkan kemudahan yang menyediakan oleh undang-undang bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan

pertama dalam rangka pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, manakala debitor cidera janji, tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, menyatakan:

"a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau"

Namun apabila membaca Penjelasan Umum Angka 9 UUHT sebagai telah dijelaskan sebelumnya, maka Pemahaman dari Penjelasan Umum Angka 9 tersebut terhadap lembaga *parate executie*, menunjukkan kehendak Pembentuk UU melalui penafsiran otentik untuk mengatur lembaga *parate*, maksudnya pengaturan lembaga *parate executie* masuk dalam ranah Hukum Acara Perdata. Apabila Penjelasan Umum Angka 9 tersebut dapat ditafsirkan, jika debitor benar-benar wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) berdasarkan pada Pasal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg. adalah tidak tepat.

Hal tersebut sama dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, yang menyatakan kiranya kurang tepat jika eksekusi eks Pasal 224 H.I.R. disebut sebagai *parate executie*.¹³⁸ Seharusnya pelaksanaan *parate executie* tidak mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg., seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9, melainkan prosedur pelaksana *parate executie* itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri.

¹³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan*, Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata, FH-UGM Yogyakarta, 16-23 Juli 1996, halaman 8 (selanjutnya disingkat Sudikono Mertokusumo II)

Ketentuan mengenai *parate executie* itu lahir dari suatu janji (*beding*) yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan (*beding van eigen machtigeverkoop*). Sedangkan yang dimaksud *executie* berdasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. ditujukan sebagai dasar eksekusi bagi grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang.

Kericuhan terhadap pelaksanaan *parate executie* tersebut, disebabkan Pasal 224 H.I.R. sendiri. Aturan grosse akta pengakuan hutang, hanya terdapat dalam Pasal 224 H.I.R. (Pasal 258 R.Bg.) yang merupakan pasal tunggal dan berdiri sendiri dan tidak terdapat aturan lain. Tidak seperti grosse akta hipotik yang diatur secara lengkap dan luas dalam Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA No. 5 Tahun 1960, Bab XXI Buku Kedua KUH Perdata jo PMA No. 15 Tahun 1961 jo PP No. 10 Tahun 1961, yang telah diubah dengan PP. No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Minimnya pengaturan inilah yang memperlebar perbedaan penafsiran dan penerapan. Masing-masing merasa benar dan saling mempertahankan pendirian, akibatnya kepastian penegakan hukum tercecer di belakang kepentingan kreditor menjadi berantakan. Penyelesaian kredit macet yang dialami perbankan semakin besar tunggakannya, maka penyelesaian kredit macet terpaksa ditempuh melalui gugat perdata, namun sering memakan waktu antara 7 (tujuh) sampai 10 (sepuluh) tahun lebih.¹³⁹

¹³⁹ M. Yahya Harahap, *Jalan Keluar Kemelut Grosse Akta Pengakuan Hutang*, Media Notariat, No. 30-33, 1994, halaman 109.

Apabila pelaksanaan penjualan lelang (*parate executie*) atas obyek Hak Tanggungan terlebih dahulu harus melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka logika hukumnya pembentuk UUHT selain tidak lagi membedakan antara lembaga *parate executie* dengan lembaga grosse akta hipotik (sekarang Lembaga Sertipikat Hak Tanggungan) dan lembaga grosse akta Pengakuan Hutang. Akibatnya semua lembaga tersebut eksekusinya harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri yang tunduk pada asas eksekusi Hukum Acara Perdata, sehingga pengaturan yang demikian menunjukkan sifat Pembentuk UUHT tidak konsisten (*inkonsistensi*). Sehingga tidak salah jika ada yang berpendapat bahwa norma yang mengatur pelaksanaan *parate executie* Hak Tanggungan merupakan norma yang kabur (*vage norman*).

Kalau lembaga *parate executie* disamakan dengan eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dengan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., yakni harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri melalui fiatnya, maka untuk menjernihkan perlu mengkonstruksikan secara yuridis terhadap kedua pasal tersebut. Konstruksi yuridis Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. menunjukkan pengaturan eksekusi yang ditujukan bagi grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Kedua grosse akta tersebut dimaksudkan, memang mempunyai titel eksekutorial, sehingga mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua grosse akta tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Penjelasan Umum Angka 9 UUHT tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat terhadap pelaksanaan *parate executie*, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, sehingga logika hukumnya, pelaksanaan atas *parate executie* Hak Tanggungan tidak menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak diperlukan ijin/perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup melaksanakan melalui pelelangan umum oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).¹⁴⁰

Pembentuk UUHT ternyata memberikan penafsiran yang kurang tepat perihal lembaga *parate executie* dengan menunjuk ketentuan Pasal 224 H.I.R. Penafsiran kurang tepat dimungkinkan menganut pada pendapat Boedi Harsono yang mengatakan:¹⁴¹

"bagi kreditor pemegang, hipotik atas tanah, hukum menyediakan dua kemudahan dalam pelaksanaan *executie* jika debitor cidera janji, yaitu harus melalui pengajuan gugatan perdata biasa, maka berdasarkan Pasal 224 H.I.R., kreditor dapat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk diadakan apa yang disebut "*parate executie*".

Eksekusinya cukup dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

¹⁴⁰ Wawancara dengan Yudiandra Setia budi, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang(KPKNL) Bukittinggi, pada tanggal 11 Juni 2013

¹⁴¹ Boedi Harsono, *Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan, Suatu Tinjauan Yuridis*, Makalah Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan Kebijaksanaan Dalam Pemecahannya), Kerjasama FH Usakti dan BPN Jakarta, 3 Desember 1994, halaman 4.

Pada bagian lain Budi Harsono mengatakan bahwa:¹⁴² *grosse akta hypotheek/credietverband* ini antara lain disebut dalam Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. sebagai dasar untuk mengadakan "*parate executie*". Apabila Pembentuk UUHT benar-benar menganut pendapat Budi Harsono, maka pembentuk undang-undang tersebut mengemukakan penalaran yang keliru. Maksudnya Pembentuk UUHT menerima argumentasi tersebut bukan karena nilai penalarannya, sehingga pembentuk UUHT melaksanakan *parate executie* disamakan dengan melaksanakan *executie* berdasarkan *grosse*.

Dari hasil penelitian yang dilakukan pada KPKNL Bukittinggi pelaksanaan lelang mulai tahun 2012 sampai dengan tahun 2013 telah dilaksanakan pasal 6 UUHT dengan konsekuen. Sehingga pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UU HT sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hanya saja eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan terhadap barang jaminan ada yang laku, ada yang ditunda/lelang ulang, dan bahkan ada yang dibatalkan pelaksanaan pelelangannya. Ini dikarenakan adanya kendala-kendala yang dihadapi oleh KPKNL Bukittinggi dalam pelaksanaan lelang barang jaminan tersebut seperti yang akan diuraikan lebih lanjut pada pokok pembahasan selanjutnya. Hal ini dapat dilihat dalam tabel yang akan diuraikan di bawah ini.

¹⁴² Boedi Harsono, *Masalah Hipotek dan Credietverband*, Kertas Kerja pada Seminar tentang Hipotik dan Lambaga-Lembaga Jaminan Lainnya: Badan Pembinaan Hukum Nasional, (Bandung : Binacipta, 1978) 77-78

Tabel 1
Lelang Tahun 2012

No	Pemohon Lelang	Jenis Lelang	Tanggal Pelaksanaan Lelang	Hasil
1	PT. Bank Danamon Unit Batusangkar	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	03-Jan-12	TAP/ Lelang Ulang
2	Kejaksaan Negeri Bukittinggi	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	11-Jan-11	LAKU
3	Kejaksaan Negeri Payakumbuh	Lelang Non Eksekusi Barang Bergerak	16-Jan-12	LAKU
4	PT. BRI Cab. Batusangkar	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	17-Apr-12/03-Feb-12	LAKU
5	PT. BRI Cab. Batusangkar	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	17-Apr-12	TAP/(Lelang Ulang)
6	PT. BRI Cab. Bukittinggi	Lelang Fidusia Barang Bergerak	08-Feb-12	LAKU
7	Politani Payakumbuh	Lelang Non-eksekusi Wajib Inventaris Barang Bergerak	13-Feb-12	LAKU
8	BPS. Kab. Tanah Datar	Lelang Non-eksekusi Wajib Inventaris Barang Bergerak	28-Feb-12	LAKU
9	BPS Kab. 50 Kota	Lelang Non-eksekusi Wajib Inventaris barang bergerak	29-Feb-12	LAKU
10	PT. BRI (Persero) Cab. Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	02-Mar-12	LAKU
11	PT. Permodalan Madani Mandiri Cabang Padang	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak bergerak	06-Mar-12	TAP
12	PT. Permodalan Madani Mandiri Cabang Padang	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak bergerak	09-Mar-12	TAP
13	PT. Bank Mega Syariah Indonesia	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	16-Mar-12	TAP
14	PT. BRI (Persero) Cab. Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	21-Mar-12	Laku/(Lelang Ulang)
15	PT. Bank Danamon Unit Batusangkar	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	03-Jan-12	TAP
16	Pemda Pasaman	Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Bergerak	10-Apr-12	LAKU
17	Kejaksaan Negeri Maninjau	Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	11-Apr-12	LAKU
18	Pusdiklat Kemendagri Regional Bukittinggi	Lelang Non-eksekusi Wajib Barang	16-Apr-12	LAKU

		Bergerak		
19	PT. BNI Sentra Kecil Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	17-Apr-12	LAKU
20	Kejaksaan Negeri Bukittinggi	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	19-Apr-12	LAKU
21	PT. BRI (Persero), Tbk Cabang Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	27-Apr-12	Ulang TAP
22	Kejaksaan Negeri Lubuk Sikaping	Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	01-Mei-12	Laku
23	Dinas Kehutanan dan Perkebunan Kab. Agam	Lelang Eksekusi Barang Temuan	07-Mei-12	Laku
24	Kasubag UMUM KPKNL Bukittinggi	Lelang Non-Eksekusi Wajib Inventaris Barang Bergerak	22-Mei-12	LAKU
25	BTN Padang	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	23-Mei-12	TAP
26	BRI Padang Panjang	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	24-Mei-12	TAP
27	Kejaksaan Negeri Payakumbuh	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	29-Mei-12	Laku
28	Kejaksaan Negeri Batusangkar	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	07 Juni 2012	Laku
29	Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL Bukittinggi	Lelang Eksekusi PUPN Barang Tidak Bergerak	07 Juni 2012-27 Juni 2012	Laku
30	Kejaksaan Negeri Payakumbuh	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	12 Juli 2012	Laku
31	Kejaksaan Negeri Lubuk Basung di Maninjau	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	18 Juli 2012	Laku
32	PT. BTN (Persero) Tbk. Cab. Padang	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	19 Juli 2012	TAP
33	PT. Bank Syariah Mandiri Kantor cab. Payakumbuh	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	14 Juli 2012	TAP
34	PT. BNI Sentra Kredit Kecil Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	7 Agustus 2012	TAP
35	PT. BRI Kantor Cab. Lubuk Sikaping	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	9 Agustus 2012	Laku
36	PT. BRI Kantor Cab. Bukittinggi	Lelang Eksekusi Fiducia Barang bergerak	30 Agustus 2012	Laku
37	PT. BRI Kantor Cab. Lubuk Sikaping	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	06 September 2012	TAP
38	Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL Bukittinggi	Lelang Eksekusi PUPN Barang Tidak Bergerak	11 September 2012	TAP
39	PT. BNI (Persero), Tbk. Regional Remedial & Recovery Pekanbaru	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	12 September 2012	Laku
40	Koperasi Mitra Sejati	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	13 September 2012	TAP
41	Kejaksaan Negeri Lubuk Sikaping	Lelang Eksekusi	13 September 2012	Laku/TAP

		Rampasan Barang Bergerak		
42	Pengadilan Negeri Lubuk Basung	Lelang Eksekusi Non Eksekusi Wajib Barang Bergerak	18 September 2012	Laku
43	Kejaksaan Negeri Bukittinggi	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	19 September 2012	Laku
44	Kejaksaan Negeri Batusangkar	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	27 September 2012	Laku
45	Kejaksaan Negeri Padang Panjang	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	09 Oktober 2012	Laku
46	Pengadilan Negeri Lubuk Lubuk Sikaping	Lelang Eksekusi Non Eksekusi Wajib Barang Bergerak	15 Oktober 2012	Laku
47	Dinas Kehutanan Kab Pasaman	Lelang eksekusi Temuan Barang bergerak	24 oktober 2012	laku
48	PT.BRI Cab. Padang Panjang	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	06 Nov 2012	TAP
49	KPU Kab.Pasaman	Lelang Eksekusi Non Eksekusi Wajib Barang Bergerak	07 Nov 2012	Laku
50	Kementerian Agama Kab. Lima Puluh Kota	Lelang Eksekusi Non Eksekusi Wajib Barang Bergerak	19 Nov 2012	Laku
51	Kejaksaan Negeri Batusangkar	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	27 Nov 2012	Laku
52	Kejaksaan Negeri Lubuk Basung	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	29 Nov 2012	Laku
53	PT>BRI cab. Simpang Empat	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	04 Des 2012	TAP
54	Kejaksaan Negeri Simpang Empat	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	11 Des 2012	Laku
55	Kejaksaan Negeri Payakumbuh	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	18 Des 2012	Laku/TAP
56	PT.BRI Cab. Simpang Empat	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	18 Des 2012	TAP
57	PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.Divisi Self Employed Mass Market	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	19 Des 2012	Laku/TAP
58	PT.BRI Cab. Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Tidak Bergerak	20 Des 2012	Laku/TAP

Sumber : Laporan tahunan pelaksanaan lelang KPKNL Bukittinggi tahun 2012

Keterangan : TAP = Tidak Ada Peminat

PUPN = Panitia Piutang Negara

Tabel 2

No	Jenis lelang	Frekwensi	Persentase	Keterangan
1	Lelang Pasal 6 UUHT	27	15,66	
2	Lelang Eksekusi Rampasan Barang Bergerak	16	9,28	
3	Lelang Non-Eksekusi Barang bergerak	1	0,58	
4	Lelang Fiducia Barang Bergerak	2	1,16	
5	Lelang Non-Eksekusi Wajib Inventaris barang bergerak	4	2,23	
6	Lelang Non-eksekusi Wajib Barang bergerak	4	2,23	
7	Lelang eksekusi Barang Temuan	2	1,16	
8	Lelang Eksekusi PUPN Barang Tidak Bergerak	2	1,16	
	Jumlah	58	100	

Jika diperhatikan dari tabel di atas dimana barang jaminan milik debitur yang dilelang/dimuat dalam pengumuman lelang sebanyak 27 barang jaminan yang seluruhnya berupa barang tidak bergerak pelaksanaan Pasal 6 UUHT barang tidak bergerak, ditambah 2 (dua) lelang barang tidak bergerak yang diajukan oleh PUPN. Dari 27 lelang Pasal 6 UUHT barang tidak bergerak yang laku hanya 9, sedangkan ditunda/batal karena tidak laku/Tidak Ada Peminat (TAP) sebanyak 18, kemudian untuk dilakukan lelang ulang. Sedangkan terhadap barang jaminan yang harga lelangnya ditahan tidak ada.

Tidak adanya peminta didasarkan banyak alasan diantaranya, harga terlalu tinggi, pengumuman tidak diketahui masyarakat banyak karena akses masyarakat terhadap pengumuman kurang, ada kekhawatiran masyarakat untuk membeli barang lelang karena dihantui adanya gugatan, proses baliknama yang sulit serta eksekusi pengosongan sering menemukan hambatan karena pihak termohon

lelang/tereksekusi tidak bersedia meninggalkan objek lelang dengan cara melakukan berbagai upaya mempertahankan objek lelang, termasuk mengerahkan massa dan sebagainya.

Sedangkan yang tidak menerima lelang dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tidak ada. Yang ada hanya gugatan yang diajukan terhadap pelaksanaan lelang tahun 2009, yaitu berdasarkan Risalah Lelang No.024/tahun 2009, tanggal 31 Maret 2009 yaitu terdaftar sebagai perkara perdata No.30/PLW/2011/PN.LB.BS. yang digugat adalah mengenai pelaksanaan eksekusi pengosongan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Basung sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Basung No.06/PEN.EKS/XII/2011 tanggal 7 Desember 2011. Terhadap sebidang tanah milik Mizria Mizir dan isterinya bernama Sri Purna Sensiwati selaku pelawan/penggugat (debitor) berlawanan dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Selaku Terlawan I (penjual/kreditor), Rismaleni selaku Pejabat Lelang (Terlawan II/tergugat II) dan Muslir selaku Terlawan III/tergugat III (pembeli/pemenang lelang terhadap sebidang tanah dan rumah seluas 1.155M2.

Bahwa pelawan/penggugat beralasan karena lelang tanggal 31 Desember 2009 tidak sah dan batal demi hukum. Karena pelawan tidak diberi kesempatan melunasi kredit, dimana pada tahun 2009 Pelawan dalam kondisi ekonomi yang sulit akibat gempa dan telah diajukan reschedule /restruturisasi seluruh hutang-hutang pelawan kepada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., akan tetapi tidak dikabulkan. Kemudian Kreditor tidak mengindahkan Peraturan Gubernur BI No.8/15PBI/2006 tentang perlakuan Khusus terhadap kredit bagi daerah-daerah

tertentu di Indonesia yang terkena Bencana Alam, yang ditetapkan tanggal 5 Oktober 2006, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 72 yang dalam point “menimbang” menyatakan sebagai berikut :

- a. Bahwa bencana alam yang telah beberapa kali melanda berbagai daerah di Indonesia pada umumnya menimbulkan dampak kerugian yang cukup signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi di daerah-daerah tertentu yang terkena bencana alam;
- b. Bahwa letak Indonesia yang berada di wilayah rawan terkena bencana alam menyebabkan Indonesia dimungkinkan mengalami bencana alam;
- c. Bahwa salah satu upaya untuk mendukung pemulihan perekonomian adalah dengan memberikan “perlakuan khusus” terhadap kredit bank dengan jumlah tertentu dan kredit yang distrukturisasi.

Kemudian alasan lain adalah lelang adalah rekayasa karena bahwa diantara peserta lelang ada yang berstatus pelajar Kelas 2 SMU yang “diduga” ada hubungan keluarga dengan terlawan III/pemenang lelang yaitu anak kandungnya sendiri.

Kemudian harga jual rumah dan tanah jauh lebih rendah dari harga yang sesungguhnya yaitu Rp.90.000.000,-(sembilan upuluh juta rupiah), sedangkan harga riil adalah Rp.1.146.500.000,-(Satu milyar seratus empat puluh enam juta lima ratus riibu rupiah) dengan perincian harga tanah Rp.346.000.000,-+ harga bangunan Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta). Kemudian berdasar putusan pengadilan tanggal 01 Agustus 2012, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (No= Niet Ontvakielike verklaard) dengan alasan pelawan tidak menggugat PT.

Bank Danamon Indonesia, Tbk., sebagai Badan Hukum, akan tetapi yang digugat adalah pimpinan unit PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., Bukittinggi yang bernama Muhazri Anwar dan Nofrizal, selaku karyawan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.¹⁴³ Seharusnya yang digugat adalah Perseroan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., sebagai Badan Hukum, bukan Muhazri Anwar dan Nofrizal selaku staf PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., secara pribadi.

Kurangpahaminya masyarakat akan jual beli lelang yang diakibatkan oleh kondisi objek lelang yang masih dihuni adalah akibat kurang pahamnya msayrakat terhadap hukum. Apabila pembeli itu ditunjuk sebagai pemenang sebagai pemenang lelang, maka pada hari itu juga pembeli tersbut sah sebagai pemilik objek lelang¹⁴⁴. Setelah melakukan baliknama atas nama pembeli, pembeli dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri setempat dengan menggunakan Grosse Risalah Lelang (Risalah Lelang yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa). Sehingga dengan demikian kreditor dan KPKNL Bukittinggi harus mensosialisasikan ketentuan diatas. Selanjutnya pihak kreditor dalam menentukan harga limit harus memperhatikan factor resiko dihuni. Sehingga factor resiko tersebut akan menjadi pengurang terhadap harga limit yang akan ditetapkan oleh kerditor.

¹⁴³ Wawancara dengan Rahmat Hidayat, Unit Manager , PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Unit Simpan Pinjam Pasar Atas Bukittinggi, tanggal 02 Juni 2013.

¹⁴⁴ Irfan Nugraha, op Cit hlm 90.

Tabel 3
Lelang Tahun 2013

No	Pemohon Lelang	Jenis Lelang	Tanggal Pelaksanaan Lelang	Hasil
1	PT. Bank Mega, Tbk. Cab. Pembantu Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	14-Feb-13	TAP
2	PT. BTPN, Tbk MUR Cabang Batusangkar	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	05-Mar-13	TAP
3	PT. BTPN, Tbk. MUR Cabang Simpang Empat	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	07-Mar-13	TAP
4	PT. Bank Mega, Tbk. Capem Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	26-Mar-13	TAP (Lelang Ulang)
5	PT. BTPN, Tbk. Area Recovery Manager Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	27-Mar-13	TAP
6	PT. BTPN, Tbk. MUR Area Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	23-Apr-13	TAP
7	PT. Bank Mega, Tbk. Capem Bukittinggi	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	24-Apr-13	TAP (Lelang Ulang)
8	PT. BPR Balerong Bunta	Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Barang Tidak Bergerak	28-Mei-13	TAP

Sumber : Laporan Tahunan pelaksanaan lelang KPKNL Bukittinggi tahun 2013

Keterangan : TAP = Tidak Ada Peminat

Jika diperhatikan dari tabel di atas dimana sejak Februari 2013, baru 8 pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT barang tidak bergerak, belum ada barang bergerak yang laku terjual. Sedangkan terhadap barang jaminan yang lelangnya diulang ada 2 (dua).

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yudiandra Setiabudi, S.H., Pejabat Lelang, tanggal 8 Mei 2012 dalam pelaksanaan lelang yang dimuat pada pengumuman lelang terdapat beberapa kemungkinan seperti adanya pelaksanaan lelang yang ditunda, dibatalkan, ditahan dan tidak ada penawar/peminat. Dalam hal adanya lelang yang ditunda dan dibatalkan diatur di dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 :

Pasal 267 :

- (12) *Lelang yang akan dilaksanakan pada prinsipnya tidak dapat ditunda kecuali:*
- a. *adanya putusan atau penetapan pengadilan;*
 - b. *persyaratan lelang tidak dipenuhi; atau*
 - c. *adanya pembayaran hutang.*
- (13) *Ketentuan mengenai penundaan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c diatur lebih lanjut dengan Keputusan Direktur Jenderal*

Pasal 268 :

- (1) *Lelang yang akan dilaksanakan pada prinsipnya tidak dapat dibatalkan kecuali :*
- a. *Penanggung Hutang melunasi hutangnya;*
 - b. *Barang dan atau dokumen barang yang akan dilelang disita dalam perkara pidana;*
 - c. *barang dan atau dokumen barang yang akan dilelang telah musnah;*
 - d. *barang yang akan dilelang telah dijual tidak melalui lelang; atau*
 - e. *barang yang akan dilelang telah ditebus.*
- (2) *Dalam hal atas 1 (satu) berkas kasus piutang negara terdapat beberapa barang yang akan dilelang, pembatalan rencana lelang hanya berlaku atas objek lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d, atau huruf e, sedangkan terhadap barang lainnya lelang tetap dilaksanakan.*

Pasal 269 :

Penundaan atau pembatalan rencana lelang diumumkan oleh :

- a. ***Kantor Pelayanan melalui :***
 1. *surat kabar harian;*
 2. *selebaran;*
 3. *tempelan yang mudah dibaca oleh umum di tempat lelang dilaksanakan; dan atau*
 4. *media massa lainnya; atau*
- b. ***Pejabat Penjual pada saat lelang***

Dalam hal lelang ditahan berarti ada peminat/penawaran lelang namun tidak mencapai harga limit yang ditetapkan oleh Kepala KPKNL. Selanjutnya harga penawaran tersebut akan dianalisa untuk menetapkan harga limit dalam pelaksanaan lelang berikutnya. Sedangkan terhadap lelang yang tidak ada

penawar/peminta maka barang jaminan diserahkan kembali kepada penjual yang selanjutnya akan dianalisa dalam hal pelaksanaan lelang berikutnya/lelang ulang.

C. Hambatan-hambatan yang di hadapi dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Yudiandra Setiabudi, S.H., Pejabat Lelang, tanggal 8 Mei 2012, bertempat di KPKNL Bukittinggi dalam pelaksanaan penjualan melalui lelang terhadap objek jaminan yang diikat hak tanggungan menghadapi kendala-kendala seperti :

- a. Peran debitur dalam pengurusan hutang pada KPKNL sangat kurang atau boleh dikatakan tidak ada, sehingga usaha-usaha yang telah dilakukan tidak dapat diharapkan untuk untuk melunasi hutang-hutangnya.

Untuk itu kepada KPKNL dapat mensosialisasikan atau menyebarluaskan informasi mengenai kelembagaan ini melalui berbagai media, karena semakin berkembangnya masyarakat atau badan usaha yang memerlukan kredit untuk berbagai keperluannya, serta tidak tertutup kemungkinan nantinya ada kredit macet.

- b. Peran debitur dalam memberikan persetujuan mengenai harga limit, sulit dilaksanakan.

Walaupun KPKNL sudah melaksanakan secara optimal melalui pemanggilan terhadap debitur namun keberadaan debitur tidak diketahui, hal ini dapat menimbulkan gugatan dari debitur apabila harga jual lelang berada di

bawah harga pasar. Hal ini cukup menyulitkan KPKNL dalam menetapkan harga limit lelang

- c. Debitur yang berusaha untuk mengangsur hutangnya kepada kreditur tidak menguntungkan bagi pihak kreditur karena nilai angsuran dan jangka waktu pelunasannya. Dalam hal ini hendaknya para pihak menentukan batas waktu pelunasan hutang, dengan membuat kesepakatan tertulis berupa Pernyataan Bersama antara Kreditor dengan debitur dan dilaksanakan dengan itikat baik. Namun karena adanya debitur yang tidak beritikad baik, punya kemampuan tapi tidak punya kemauan untuk melunasi/menyelesaikan hutangnya. Hal ini cukup sulit bagi KPKNL untuk melaksanakan pengurusan piutang negara sehingga dengan terpaksa dilakukan dengan cara pelelangan barang jaminan untuk pelunasan hutang dari kredit macet debitur.
- d. Kantor lelang sulit mencapai harga tertinggi dalam penjualan objek hak tanggungan, dikarenakan adanya anggapan masyarakat bahwa barang lelang itu cenderung memiliki harga yang murah. Walaupun KPKNL telah berusaha untuk menetapkan harga limit sesuai dengan harga pasar. Untuk itu perlu adanya suatu pemberitahuan atau penyuluhan pada masyarakat mengenai barang yang akan dilelang.
- e. Kurangnya peminat/pembeli lelang, atau barang jaminan tidak laku dijual, walaupun ada tawaran yang masuk namun tidak mencapai harga limit. Hal ini dapat menunda penyelesaian pengurusan piutang Kreditor dalam rangka pengamanan keuangan kreditor.

f. Dalam hal pengosongan tanah dan atau bangunan dalam penjualan objek hak tanggungan yang dilelang berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan janji tersebut telah dibuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 11 ayat 2 huruf j, harus membutuhkan lagi prosedur ke pengadilan negeri dengan berdasarkan gugatan.

g. Kurangnya itikad baik dari debitur

Seringkali dijumpai debitur kurang itikad baiknya untuk melunasi hutang-hutangnya, walaupun telah dilakukan panggilan-panggilan terhadap debitur untuk melunasi hutangnya.

Pada umumnya tidak semua pelaksanaan lelang barang jaminan berjalan sebagaimana mestinya, namun dalam pelaksanaan itu mengalami berbagai hambatan-hambatan. Hambatan dalam pelaksanaan barang jaminan adalah :¹⁴⁵

1. Peminat Lelang Tidak Ada

Pelelangan benda jaminan dimaksudkan supaya masyarakat dapat membeli barang jaminan tersebut, sehingga dengan adanya pelelangan benda tersebut, nasabah dapat melunasi segala hutang-hutannya pada kreditur. Namun, seringkali peminat lelang tidak ada. Rendahnya atau tidak adanya peminat untuk membeli barang lelang ini disebabkan :

- a. benda jaminan itu tidak bagus;
- b. penguasaan benda lelang pascalelang sangat sulit untuk dilakukan pengosongan;

¹⁴⁵ H.Salim HS,S.H.,M.S.,2004,*Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*,Rajawali Pers,Jakarta,hlm.274

- c. adanya budaya dalam masyarakat untuk membeli barang lelang itu tabu, karena tidak enak sama pemilik benda jaminan, sehingga berdampak negative pada pemanfaatan lahan; dan
- d. barang jaminan berbentuk girik, bukan sertifikat.

2. Benda Jaminan Milik Pihak Ketiga

Pada prinsipnya, jaminan yang akan dijaminkan oleh debitur adalah tanah miliknya, namun tidak menutup kemungkinan bahwa benda jaminan itu milik pihak ketiga. Pihak ketiga ini telah memberikan kuasa untuk pemasangan jaminan. Dalam pelaksanaan lelang, pihak ketiga ini menghalangi terjadinya pelelangan benda jaminan, dengan alasan yang bersangkutan tidak pernah memberikan kuasa kepada debitur untuk menjaminkan tanah. Kalau terjadi pemberian kuasa, maka pemberian kuasa itu dilakukan dengan cara *bedrog*, *dwaling*, *dwang*, dan *unduemflunce*.

3. Barang jaminan belum didaftarkan.

Pada prinsipnya, barang dijaminkan pada lembaga perbankan harus dilakukan pendaftaran jaminan. Dalam kenyataannya banyak kredit yang diberikan kepada nasabah tanpa adanya pendaftaran. Pendaftaran jaminan untuk hak tanggungan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

4. Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur.

Pada saat dilakukan analisis terhadap objek jaminan oleh lembaga perbankan, maka nilai objek jaminan pada saat itu dianggap cukup untuk melunasi hutang-hutang debitur, manakala ia wanprestasi. Namun, pada saat

dilakukan pelelangan, nilai jual benda jaminan itu tidak cukup untuk dapat melunasi hutang-hutang debitur. Sehingga KPKNL harus melakukan penangguhan pelelangan terhadap benda jaminan sampai cukup harga yang sesuai dengan jumlah hutang pokok dan bunga yang tertunggak.

5. Kurang itikad baik dari debitur

Kurangnya itikad baik merupakan kurang atau tidak adanya kemauan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya, walaupun yang bersangkutan mempunyai uang. Debitur sendiri berpendapat bahwa kami mempersilahkan kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan benda jaminan. Ia berpendapat bahwa nilai benda jaminan lebih kecil dari jumlah hutang-hutangnya.

Adanya gugatan dari pihak debitor melalui pengadilan negeri setempat, sehingga lelang tidak bisa dilaksanakan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka Pejabat Lelang akan memberitahukan kepada peserta lelang sehingga peserta lelang mengetahui adanya gugatan dengan obyek barang yang dilelang. Pejabat Lelang akan membatalkan lelang apabila gugatan tersebut sudah ada putusan sela dari pengadilan atau penetapan dari pengadilan. Apabila tidak ada putusan sela, maka Pejabat Lelang tetap melaksanakan lelang.

Apabila objek lelang dalam penguasaan pihak ketiga dan penghuninya tidak bersedia mengosongkan secara sukarela. Tanggung jawab pengosongan terhadap barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli.

Berkaitan dengan hal tersebut Pejabat Lelang telah mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal tersebut dengan memasukkan di dalam Klausul

Risalah Lelang. Klausul Risalah Lelang akan dibacakan oleh Pejabat Lelang sebelum lelang dilaksanakan, sehingga Pembeli mengetahui dan menyelidiki keadaan yang sebenar-benarnya terhadap objek barang yang akan dilelang. Klausul tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 200 HIR dapat dilihat sebagai berikut:

“Jika seseorang enggan meninggalkan barang tetapnya yang dijual, maka Ketua Pengadilan Negeri akan membuat surat perintah kepada orang yang berwenang untuk menjalankan surat Juru Sita dengan bantuan panitia Pengadilan Negeri atau seorang pegawai bangsa Eropa yang ditunjuk oleh ketua dan jika perlu dengan bantuan polisi supaya barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya”.

Dalam praktek apabila barang dikuasai oleh pihak ketiga, cara yang ditempuh oleh penjual, adalah musyawarah secara kekeluargaan dengan memberi ganti kerugian kepada pihak ketiga. Hal ini karena biaya pengosongan melalui Pengadilan membutuhkan biaya yang besar dari pada pemberian ganti rugi kepada Penyewa.

Menurut penulis, hambatan-hambatan dalam proses pembayaran khususnya apabila ada tindak kejahatan dikaitkan dengan *overmacht*, maka dengan menyelidiki apakah pembeli telah semaksimal mungkin mengantisipasi kemungkinan terjadinya tindak kejahatan, seperti meminta pengawalan Polisi dalam pembayaran harga lelang, maka pembeli tidak dapat dinyatakan bersalah. Dalam hal ini selain pembeli yang mengalami kerugian, yaitu pembeli telah kehilangan uang dan tidak mendapatkan barang yang telah dibelinya, juga penjual mengalami kerugian yaitu harus melakukan lelang ulang.

Hal tersebut berbeda apabila keadaan memaksa yang terjadi diakibatkan para pihak yaitu pembeli dan penjual tidak dapat menduga akan terjadinya peristiwa yang menghalangi pemenuhan prestasi pada waktu perikatan dibuat. Dalam hal ini para pihak sebagai manusia yang normal maupun berdasarkan pengetahuannya yang khusus atau keahliannya tidak dapat menduga akan timbulnya peristiwa atau keadaan tersebut seperti terjadi peristiwa gempa bumi. Pejabat Lelang dalam hal ini telah menentukan jadwal hari pembayaran harga lelang berdasarkan Pasal 50 ayat 1 yaitu jangka waktu 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, oleh karena adanya peristiwa gempa bumi Pejabat lelang akan memberikan kebijakan kelonggaran waktu pembayaran harga lelang oleh Pembeli secara langsung dan Pejabat Lelang akan mempertanggungjawabkan terhadap *Superintenden* apabila dilakukan pemeriksaan dengan memberikan alasan pemberian kebijakan tersebut.

Dengan adanya alasan yang kuat terhadap pemberian kebijakan tersebut, maka pengenaan sanksi terhadap Pejabat Lelang tidak akan dilakukan oleh *Superintenden*. Selain itu, hambatan lain yang muncul dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah obyek lelang sering tidak laku. Hal ini disebabkan obyek lelang yang tidak marketable, daya beli masyarakat agak berkurang dan adanya perasaan tidak aman/takut pada sebagian masyarakat apabila membeli obyek lelang eksekusi akan mendapat masalah (gugatan) dikemudian hari.¹⁴⁶

Dari hambatan-hambatan yang disampaikan di atas tidak jauh beda dengan kendala-kedala yang dihadapi oleh KPKNL Bukittinggi, hal ini sesuai dengan

¹⁴⁶ Wawancara dengan Yudiandra Setia budi, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang(KPKNL) Bukittinggi, pada tanggal 11 Juni 2013

hasil wawancara dengan Bapak Yudiandra Setiabudi, S.H., Pejabat Lelang, tanggal 9 Mei 2013 namun KPKNL Bukittinggi telah melakukan berbagai upaya untuk melaksanakan kelancaran pelaksanaan lelang. Berbagai upaya yang dilakukan adalah :

1. memberikan somasi secara terus menerus kepada debitur oleh kreditor, dengan tujuan agar debitur dapat melaksanakan prestasinya;
2. pelelangan benda/barang jaminan tetap dilaksanakan;
3. penyadaran kepada debitur akan prinsip kredit 5 C;
4. melakukan penagihan secara terus menerus terhadap debitur atau melakukan reschedule ulang perjanjian kredit.

D. Perlindungan Hukum bagi Pemenang lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi

Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk perlunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam ayat (7) Pasal 200 HIR bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitur tidak diperkenankan lagi mencegah pelelangan tersebut dan membayar semua hutangnya tersebut. Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tetap mengacu pada Undang-undang No.4 Tahun 1996. Oleh karena itu, pengkajian terhadap eksekusi lelang Hak Tanggungan adalah mengenai

hambatan-hambatan yang dihadapi KPKNL dalam mengeksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan, solusi yang dapat dilakukan oleh KPKNL dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikatkan, Hak Tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit.

Permasalahan yang dihadapi KPKNL adalah dilakukannya penundaan eksekusi lelang eksekusi Hak Tanggungan dan bentuk jaminan yang tidak disukai atau susah dicari pembeli, dan solusinya tetap dapat dilaksanakan, meskipun sudah ada pengumuman lelang, tidak ada alasan bagi KPKNL untuk menolak pelunasan yang dilakukan oleh debitur atau pihak ketiga.

Adapun bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikatkan Hak Tanggungan dalam kaitan dengan Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak memiliki bentuk dan konsep perlindungan hukum terhadap pemenang eksekusi lelang atau tidak terjamin sepenuhnya. Hendaknya pihak pemerintah dan legislatif supaya dapat meninjau kembali Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas kekosongan hukum tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, pengosongan objek lelang dan penguasaan kepemilikannya.

Hendaknya kedepan Kantor lelang memberikan penjelasan kepada debitur secara lisan atau tertulis bahwa penjualan secara lelang adalah cara yang paling tepat, objektif dan dapat dipertanggungjawabkan serta dapat memberikan hasil uang optimal tanpa mengabaikan citra baik debitur. Disamping itu perlu disarankan kepada debitur agar mengosongkan lebih dahulu tanah dan atau

rumah/bangunan yang menjadi objek hak tanggungan yang akan dilelang untuk mencapai harga yang diharapkan. Dalam hal tidak terdapat klausula tentang janji pengosongan oleh debitur, agar pihak kreditur dapat mengupayakan surat pernyataan tersebut dari debitur. Apabila debitur terlanjur belum melakukan pengosongan tanah dan atau rumah/bangunan secara sukarela, maka setelah pelaksanaan lelang jika debitur tidak bersedia melakukan pengosongan, pemenang lelang dapat memintakan pengosongan ke Pengadilan Negeri. Untuk itu kreditur dan kantor lelang harus ikut membantu upaya pengosongan tersebut. Betapa sulitnya pengosongan objek Lelang yang telah dibeli oleh pemenang lelang, sehingga debitor/terlelang sekuat tenaga mempertahankan tanah dan rumahnya dengan cara mengerahkan masyarakat agar obyek lelang tidak dikuasai pemenang lelang. Sehingga dengan tidak dapatnya dikuasai obyek lelang oleh pemenang lelang, maka perlindungan hukum terhadap pemenang yang merupakan pembeli dengan itikad baik tidak ada samasekali. KPKNL selaku pelaksana lelang juga tidak lagi bertanggung jawab terhadap pengosongan obyek lelang¹⁴⁷.

¹⁴⁷ Wawancara dengan Muslir, salah seorang pemenang lelang/Pembeli, tanggal 29 Mei 2013

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dikemukakan pada Bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. KPKNL sebagai eksekutor dari pelaksanaan pasal 6 UUHT tidak sepenuhnya diberikan kewenangan dalam melaksanakan eksekusi lelang obyek hak tanggungan, sehingga menyisakan berbagai persoalan, antara lain mekanisme eksekusi pengosongan objek lelang dan tanggung jawab KPKNL setelah proses lelang selesai dan tidak ada instrumen yang cukup untuk dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang, apabila pihak tereksekusi tidak bersedia meninggalkan obyek lelang sehingga objek lelang tidak bisa menguasai objek lelang meskipun telah dilakukan baliknama.
2. Hambatan yang dihadapi oleh KPKNL menyebabkan pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan oleh KPKNL menjadi tidak efektif. Hambatan tersebut diantaranya rendahnya peminat lelang, adanya gugatan dari debitur/pihak termohon eksekusi, pembatalan lelang dan tingginya nilai limit yang ditawarkan sehingga obyek lelang tidak laku-laku dan akhirnya lelang ditunda atau gagal.
3. Kurangnya kontrol dari KPKNL terhadap kondisi obyek lelang dalam keadaan kosong, sebelum waktu akan melaksaaan lelang eksekusi, sehingga obyek lelang tidak dapat dikuasai oleh pembeli/pemenang lelang meskipun

proses balik nama telah selesai. Dengan demikian perlindungan hukum terhadap pembeli/pemenang lelang belum cukup memadai.

B. Saran :

1. Pasal 6 UUHT merupakan upaya paksa (*beding van eigenmachtige verkoop*), hendaknya KPKNL harus diberi kewenangan penuh melalui UU yang selama ini masih diatur melalui Permenkeu yang dapat dijadikan pedoman bagi KPKNL selaku eksekutor Pasal 6 UUHT, yang berisi aturan tentang Hukum Acara eksekusi yang merupakan amanat Pasal 26 UUHT dan tanggung jawab KPKNL terhadap eksekusi pengosongan yang selama ini masih mengacu pada pasal 200 HIR dan upaya KPKNL untuk memberi perlindungan hukum bagi pembeli/pemenang lelang selaku pihak pembeli yang beritikad baik. Termasuk penegasan perbedaan lelang eksekusi menurut Pasal 1178 KUHPer dengan eksekusi menurut Pasal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg. Sehingga diharapkan pelaksanaan Pasal 6 UUHT menjadi efektif guna menghindari perbedaan penafsiran Pasal 6 UUHT oleh berbagai pihak. Perlu ada penelitian lebih lanjut efektifitas perbedaan pelaksanaan Pasal 6 UUHT dengan Pasal 1178 KUHPer yang memerlukan fiat eksekusi melalui pengadilan negeri.
2. KPKNL harus mengontrol resiko yang akan terjadi baik sebelum pelaksanaan eksekusi, ketika pelaksanaan lelang eksekusi maupun sesudah lelang eksekusi dilaksanakan. Contohnya memastikan kondisi obyek lelang dalam keadaan kosong.

3. Kreditur selaku penjual/pemohon lelang menetapkan nilai limit tidak terlalu tinggi, yang mempengaruhi banyaknya peminat lelang sehingga obyek lelang cepat laku/terjual. Adanya lembaga appraisal/indenpenden yang menetapkan harga limit sehingga sesuai dengan harga pasar yang tidak merugikan debitor.
4. Calon Pembeli/peminat lelang harus lebih teliti terhadap kondisi obyek lelang guna menghindari tidak dapat dikuasanya obyek lelang karena masih dihuni oleh pihak /termohon eksekusi lelang
5. Bagi lembaga Legislatif hendaknya meninjau kembali materi muatan UUHT khususnya tentang *parate executie* (Pasal 6 UUHT), agar terciptanya konsistensi diantara substansi Pasal 6 UUHT dengan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT dan ketentuan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
6. Agar pihak pemerintah dan legislatif supaya dapat meninjau kembali Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan guna mengantisipasi kekosongan hukum tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, mekanisme eksekusi pengosongan dan penguasaan objek lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P Parlindungan, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Lain yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Nomor 4 tahun 1996)*, Mandar Maju, Bandung, 1996
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012-10-02
- Adi Sulistiyono dan Muhammad Rustamaji, *Hukum Ekonomi*, Masmedia Buana, Sidoarjo, 2009
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1997
- Beni Ahmad Saebeni, *Sosiologi Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2007
- , *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2009
- C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989
- Djaja S Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007
- Djubaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Aasas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Dalam menyongsong Lahirnya lembaga Hak Tanggungan)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- , *Hak Tanggungan atas Tanah dan Implikasinya Benda-benda Lain yang Berkaitan dengan Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

- Daeng Naja, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008
- Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam kaitannya dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003
- Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, Minerva Athena Pressindi, Jakarta, 2008
- Frans Satriyo Wicaksono, *Membuat Surat-surat Kontrak*, VisiMedia, Jakarta, 2008
- Faisal, *Menerobos Positivisme Hukum*, Rangkang, Yogyakarta, 2010
- Hendry Champell Balck, *Black's Law Dict* St.paul Minn, West Publishing C, 1979
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Ditinjau Menurut Undang-undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 1998, dan Undang-undang No.23 Tahun 1999 Jo Undang-undang No.3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011
- Herowati Pusoko, *Parate Executie, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2008
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Jhon M.Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2003
- Jurnal Hukum & Pembangunan, Tahun ke-40 No.3 Juli 2010, Badan Penerbit FHUI, 2010
- Kamus Besar Bahas Indonesia, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2002
- K.Wantjik Saleh, *Hukum Acara Perdata RBG/HIR*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2000
- Libertus Jehani, *Pedoman Menyusun Surat Perjanjian*, Visi Media, Jakarta, 2007

- Lukman Santoso AZ, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011
- M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta 2009
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994
- *Benda-benda yang Dapat Dilekatkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Maria SW Sumarjono, *Bahan Kuliah Metodologi Ilmu Hukum*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2005
- Ngadijarno, Fx, dan Laksito, Nunung Eko dkk. Tanpa Tahun, *Lelang Teori dan Praktik, Text Book Lelang BPPK*. Jakarta. Diakses dari BPPK
- Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum*, Bumi Intitama Sejahtera, Jakarta, 2009
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005
- Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1989
- Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1998
- , *Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan Mediasi Perbankan*, Mandar Maju, Bandung 2011
- , *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- , *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eesco, Bandung, 1987
- Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Rajawali Pers, Jakarta, 2008

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2000
Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI, 1982)

----- dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*,
Rajawali Press, Jakarta, 1985

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan Ketiga,
Liberty, Yogyakarta, 1991

-----, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Edisi Ketujuh, Yogyakarta,
2006

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985

Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*,
Mandar Maju, Bandung, 1997

Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan
Masalah-masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni,
Bandung, 1999

Wildan Suyuthi. *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*, PT.
Tatanusa. Jakarta, 2004

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

B. Peraturan Perundangan-undangan

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang telah diamandemen
ke-4

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (*Burgerlijk Wetboek*) Staatblad
No.23 tanggal 30 April 1847

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok
Agraria;

Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang
Negara;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah ;

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang
Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tanggal 14 Januari 2004 Tentang
Perbendaharaan Negara

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tanggal 30 September 1999 Tentang
Jaminan Fidusia

Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), Ordonansi tanggal 28 April 1908, Staatblad
1908 No.189 Jo Staatblad No.56 Tahun 1940 Jo Staatblad No.3
Tahun 1941

Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Staatblad No.190 Tahun 1908, sebagaimana
telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1930 No.85

Reglement Indonesia yang Diperbaharui (*Herziene Indonesisch Reglement*),
Staatblad 1941 Nomor 44

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan
Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 95,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4313);

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2007
tentang Keanggotaan dan Tata Kerja Panitia Urusan Piutang Negara;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 128/PMK.06/2007
tentang Pengurusan Piutang Negara;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 102/PMK.01/2008
tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat
Jenderal Kekayaan Negara;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 88/PMK.06/2009
tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia
Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara;

Pertaturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 9/KEP/DIR Tahun 2000 tentang
Jaminan Pemberian Kredit Tahun 2000.

C. Artikel dan/atau Makalah

Boedi Harsono, *Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan, Suatu Tinjauan Yuridis*, Makalah Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan Kebijaksanaan Dalam Pemecahannya), Kerjasama FH Usakti dan BPN Jakarta, 3 Desember 1994.

-----, dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996.

-----, *Masalah Hipotek dan Credietverband*, Kertas Kerja pada Seminar tentang Hipotik dan Lambaga-Lembaga Jaminan Lainnya: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Bandung : Binacipta, 1978.

M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996.

-----, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, (Amerta Vol. I, No. 1 Mei 1999).

M. Yahya Harahap, *kedudukan Grosse Akte dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Media Notariat No. 8-9 tahun II, Oktober 1988.

-----, *Jalan Keluar Kemelut Grose Akta Pengakuan Hutang*, Media Notariat, No. 30-33, 1994.

Peter Mahmud Marzuki, *Filosofi Pembaharuan Hukum Indonesia*, Jurnal Yutika Media HUKUM dan Keadilan , Vol 5 Nomor 1, Juli 2002.

Perkembangan Pengelolaan Wakaf di Indonesia, Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji, Depag-RI, 2003.

Philipus M. Hardjon, *Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)*, Makalah, Fakultas Hukum UNAIR Surabaya, 1994.

Satjipto Rahardjo Dalam M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996.

D. Sumber lain

www.hukumonline.com

www.djkn.go.id

A.9 CONTOH RISALAH LELANG

EKSEKUSI PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

No.	KLAUSULA RISALAH LELANG								
1.	<p style="text-align: center;">RISALAH LELANG Nomor .../...(a)</p>								
2.	<p>-----Pada hari ini ...(a) tanggal ...(a) bulan ...(a) tahun ...(a)(00-00-0000) (b), dimulai pukul ...(00.00)(c) Waktu Indonesia ...(WI...)(d) di hadapan saya :----- ----- (e) NIP ...(e)-----</p> <p>Pejabat Lelang Kelas I yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor ...(f) tanggal ...(f), berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ...(g) dan berdasarkan Surat Tugas dari Kepala KPKNL ...(h) Nomor ...(i) tanggal ...(i) dilaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) (j) atas barang tidak bergerak bertempat di ...(k) yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini. -----</p>								
3.	<p>-----Pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Saudara ...(a) NIP ...(a), ...(a), berkedudukan di ...(b), sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor ...(c) tanggal ...(c), yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor ...(d) tanggal ...(d), Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ...(e) yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor ...(f) tanggal ...(f) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor ...(g) tanggal ...(g).-----</p> <p>-----Dalam pelaksanaan lelang ini Saudara :----- ----- (h) NIP ...(h), ...(h)-----</p> <p>bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama ...(i), melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL ...(j).-----</p>								
4.	<p>-----Barang yang dilelang apa adanya berupa :----- ...(a), dan sesuai dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan ...(b) Nomor ...(c), tanggal ...(c), yang menerangkan : ...(d).-----</p>								
5.	<p>-----Penjualan ini dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.-----</p>								
6.	<p>-----Pihak kreditor telah mengeluarkan Surat Peringatan Pertama Nomor ...(a) tanggal ...(a) dan Surat Peringatan Kedua Nomor ...(b) tanggal ...(b) kepada debitor untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karena debitor tetap tidak melunasi kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang atas Barang tersebut di atas.-----</p>								
7.	<p>-----Pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak debitor oleh ...(a) dengan Surat Nomor ...(b) tanggal ...(b).-----</p>								
8a.	<p>-----Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui ...(a) tanggal ...(b) sebagai Pengumuman Lelang pertama dan melalui ...(c) tanggal ...(d) sebagai Pengumuman Lelang kedua.-----</p>								
8b.	<p>-----Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui ...(a) tanggal ...(b) sebagai pengumuman ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal ...(c).-----</p>								
9.	<p>-----Berdasarkan rincian utang/jumlah kewajiban debitor yang dibuat oleh ...(a) tanggal ...(b) adalah sebagai berikut :-----</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">a. Pokok Hutang</td> <td style="width: 20%;">Rp.....</td> </tr> <tr> <td>b. Bunga dan/atau denda</td> <td>Rp.....</td> </tr> <tr> <td>c. Lain – lain</td> <td>Rp.....</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Jumlah</td> <td>Rp.....</td> </tr> </table>	a. Pokok Hutang	Rp.....	b. Bunga dan/atau denda	Rp.....	c. Lain – lain	Rp.....	Jumlah	Rp.....
a. Pokok Hutang	Rp.....								
b. Bunga dan/atau denda	Rp.....								
c. Lain – lain	Rp.....								
Jumlah	Rp.....								
10.	<p>-----Hasil bersih lelang ini disetorkan kepada Penjual untuk dibayarkan kepada yang berhak.-----</p>								
11.	<p>-----Penjualan lelang ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (<i>Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189</i> sebagaimana telah beberapa kali</p>								

	diubah terakhir dengan <i>Staatsblad</i> 1941:3) <i>jis.</i> Peraturan Menteri Keuangan Nomor ... (a) tanggal ... (a) Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor ... (b) tanggal ... (b) Tentang Pejabat Lelang Kelas I.-----
12.	-----Barang tersebut akan ditawarkan, dijual atau ditahan oleh saya Pejabat Lelang, berdasarkan Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual.-----
13.	-----Peserta lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang ini setelah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang sesuai Pengumuman Lelang dengan ketentuan sebagai berikut :----- 1. Uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang disahkan sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan kewajiban pembayaran lelang;----- 2. Uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun;----- 3. Uang jaminan penawaran lelang akan disetorkan ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan, jika Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan.-----
14a.	-----Penawaran lelang dilakukan secara lisan dengan harga semakin meningkat.-----
14b.	-----Penawaran lelang dilakukan secara lisan dengan harga semakin menurun.-----
14c.	-----Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dengan menggunakan formulir surat penawaran yang telah disediakan.----- -----Surat Penawaran harus ditulis dalam bahasa Indonesia dengan angka Arab dan huruf latin dan bermaterai cukup serta ditandatangani oleh penawar.----- -----Surat penawaran diserahkan kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup atau dimasukkan ke dalam kotak yang tersedia.----- -----Ketentuan dan syarat-syarat yang ditetapkan dalam surat penawaran mengikat bagi peserta lelang yang mengajukan penawaran.-----
15a.	-----Harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang sudah termasuk Bea Lelang dan Uang Miskin yang dikenakan kepada Pembeli.-----
15b.	-----Harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang belum termasuk Bea Lelang dan Uang Miskin yang dikenakan kepada Pembeli.-----
16.	-----Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan Pemenang Lelang dengan cara :----- a. melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan (naik-naik) atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang bersangkutan; atau.----- b. apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan, melakukan penetapan salah satu di antara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian.-----
17.	-----Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai atau melampaui Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual, disahkan sebagai Pembeli oleh saya Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang hari ini juga.-----
18.	-----Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sebesar ... (a) menurut ketentuan dalam ... (b) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan dan Uang Miskin dipungut sebesar ... (c) menurut ... (d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor ... (e) tanggal ... (e) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.-----
19.	-----Peserta lelang atau kuasanya yang sah harus hadir pada waktu pelaksanaan lelang.-----
20.	-----Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.-----

21.	----Pembayaran dengan cek/giro hanya dapat diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring di ... (a), dananya mencukupi dan dapat diuangkan.-----
22.	----Peserta lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan/perundang-undangan pada lelang ini walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum.-----
23.	----Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, peserta lelang wajib mematuhi ketentuan-ketentuan lelang yang berlaku.-----
24.	----Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Pembeli Wanprestasi), maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.-----
25.	----Pembeli tidak diperkenankan mengambil/menguasai Barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.-----
26.	----Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus Barang tersebut.-----
27.	----Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipungut berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.- ----Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dipungut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999.-----
28.	----Biaya balik nama Barang, tunggakan pajak berikut denda-dendanya serta biaya-biaya resmi lainnya menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pembeli.-----
29.	----Pembeli akan diberikan kutipan risalah lelang untuk kepentingan ... (a) setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.-----
30.	----Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya.-----
31.	----Jika Pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli Barang tidak bergerak tersebut sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh Penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak untuk memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan Barang tidak bergerak itu kepada pihak lain atas nama Penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari Pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada Penjual tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali oleh Pembeli.-----
32.	----Pejabat Lelang/KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas Barang yang dilelang tersebut, seperti ... (a) dan menjadi resiko Pembeli.-----
33.	----Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah

	ditawar olehnya. Apabila terdapat kekurangan / kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.-----
34.	-----Segala perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang ini akan diselesaikan dan diputuskan pada hari ini juga oleh saya Pejabat Lelang.-----
35.	-----Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada KPKNL ... (a).-----
36.	-----Khusus untuk pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.-----
37.	-----Semua surat (asli/salinan/fotokopi) yang disebutkan dalam Risalah Lelang ini dilampirkan dan dijahitkan dalam minuta risalah lelang ini.-----
38.	-----Sesudah apa yang diuraikan di atas ini dibacakan dihadapan umum, maka penjualan lelang ini dimulai. (Ditutup dengan garis tidak putus-putus sampai dengan batas bawah).-----
39.	-----Peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah ... (a) peserta, yaitu sebagai berikut :----- 1. ... (b).----- 2. ...----- 3. ...dst.-----
40.	-----Oleh karena penawaran tertinggi terakhir untuk masing-masing Barang tersebut telah mencapai/melampaui H arga Limit yang ditetapkan oleh Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini.-----
41.	Tabel ... (a).-----
42.	Banyaknya Barang yang dilelang :... (a).-----
43.	Banyaknya Barang yang laku/terjual :... (a).-----
44.	Jumlah harga Barang yang telah terjual :... (a).-----
45.	Jumlah harga Barang yang ditahan :... (a).-----
46.	Banyaknya lampiran Risalah Lelang ini :... (a).-----
47.	Dibuat dengan ... (a) coretan, ... (a) tambahan, ... (a) perubahan.-----
48.	Tanda tangan Penjual/kuasa Penjual, Pembeli/kuasa Pembeli dan Pejabat Lelang ... (a).-----
49.	CATATAN : Dalam pelaksanaan lelang ini, ... (a).-----





MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 93 /PMK.06/2010

TENTANG
UNIVERSITAS ANDALAS
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, dipandang perlu untuk melakukan penyempurnaan ketentuan mengenai lelang;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*);
 2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
 3. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik

Indonesia Nomor 4313);

5. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 50 Tahun 2008;
6. Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007;
7. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
8. Keputusan Presiden Nomor 84/P Tahun 2009;
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 143.1/PMK.01/2009;
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 347/KMK.01/2008 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Eselon I di Lingkungan Departemen Keuangan untuk dan Atas Nama Menteri Keuangan Menandatangani Surat dan atau Keputusan Menteri Keuangan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. 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 didahului dengan Pengumuman Lelang.
2. Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
3. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
4. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
5. Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
6. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.
7. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
10. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
11. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.

12. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
13. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
14. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
15. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Nonseksekusi Wajib, dan Lelang Nonseksekusi Sukarela.
16. *Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Nonseksekusi Sukarela.*
17. Pemandu Lelang (Afslager) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
18. Pengawas Lelang (Superintenden) adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.
19. Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
20. Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
21. *Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.*
22. Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
23. *Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.*

24. Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.
25. Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang.
26. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
27. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
28. Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif.
29. Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPH Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.
30. Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.
31. Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
32. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
33. Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen/arsip Negara.
34. Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang.
35. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang.

36. Grosse Risalah Lelang adalah Salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Pasal 2

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Pasal 3

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Pasal 4

- (1) Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang.
- (2) Dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran.

Pasal 5

Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

Pasal 6

Lelang Noneksekusi Wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D), Lelang Barang Yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.

Pasal 7

Lelang Noneksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero, Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.

BAB II

PEJABAT LELANG

Pasal 8

(1) Pejabat Lelang terdiri dari:

- a. Pejabat Lelang Kelas I; dan
- b. Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang.

(3) Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual/Pemilik Barang.

Pasal 9

Ketentuan lebih lanjut mengenai Pejabat Lelang Kelas I, Pejabat Lelang Kelas II dan Balai Lelang, diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB III

PERSIAPAN LELANG

Bagian
Permohonan Lelang

Kesatu

Pasal 10

- (1) Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
- (2) Dalam hal Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL.
- (3) Penjual/Pemilik Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascalelang.

Pasal 11

- (1) Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
- (2) Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

Pasal 12

Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Pasal 13

- (1) Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (2) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Pasal 14

Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.

Pasal 15

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kedua

Penjual/Pemilik Barang

Pasal 16

- (1) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap:
 - a. keabsahan kepemilikan barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan
 - d. dokumen kepemilikan kepada Pembeli.
- (2) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
- (3) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.
- (4) Penjual/Pemilik Barang harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, termasuk tetapi tidak terbatas pada saham tanpa warkat, hak tagih, hak cipta, merek, dan/atau hak paten.
- (5) Dalam hal yang dilelang berupa barang tak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Penjual/Pemilik Barang harus menyebutkan jenis barang yang dilelang dalam surat permohonan lelang.

Pasal 17

- (1) Penjual/Pemilik Barang dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b. jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli; dan/atau
 - c. jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*).
- (2) Syarat-syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Pasal 18

- (1) Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual.
- (2) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
- (3) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.

Bagian Ketiga

Tempat Pelaksanaan Lelang

Pasal 19

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

Pasal 20

- (1) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (2) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. Direktur Jenderal atas nama Menteri untuk barang yang berada di luar wilayah Republik Indonesia;
 - b. Direktur Lelang atas nama Direktur Jenderal untuk barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau
 - c. Kepala Kantor Wilayah setempat untuk barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.

- (3) Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KPKNL atau di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, diajukan oleh Penjual kepada pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan syarat sebagian barang harus berada di dalam wilayah kerja KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tempat lelang yang dikehendaki.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

Bagian Keempat

Waktu Pelaksanaan Lelang

Pasal 21

- (1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk Lelang Noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat.
- (3) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja diajukan oleh Penjual/Pemilik Barang.
- (4) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

Bagian Kelima

Surat Keterangan Tanah (SKT)

Pasal 22

- (1) Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan.

(4) Berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat.

(5) Biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.

Pasal 23

- (1) SKT dapat digunakan berkali-kali apabila tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang, sepanjang dokumen kepemilikan dikuasai oleh Penjual.
- (2) Dalam hal tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang ulang, Penjual harus mencantumkan dalam surat permohonan lelang.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang ulang, Penjual harus menginformasikan secara tertulis hal tersebut kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan SKT baru.
- (4) Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan SKT baru.

Bagian Keenam

Pembatalan Sebelum Lelang

Pasal 24

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.

Pasal 25

- (1) Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai.
- (2) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dan Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

Pasal 26

- (1) Pembatalan lelang atas permintaan Penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang

berlaku bagi Penjual.

- (2) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis dan sudah harus diterima oleh Pejabat Lelang paling lama 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual harus mengumumkan pembatalan pelaksanaan, paling lama 2 (dua) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengumuman pembatalan pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus diumumkan dalam surat kabar harian yang sama dalam hal Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian.

Pasal 27

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;
- d. barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- g. Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;
- h. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;

- i. keadaan memaksa (*force majeure*)/kahar;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Pasal 28

Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 27, Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

Bagian Ketujuh

Uang Jaminan Penawaran Lelang

Pasal 29

- (1) Setiap lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

Pasal 30

- (1) Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan:
 - a. melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL;
 - b. melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis Lelang Noneksekusi Sukarela, yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I/Pejabat Lelang Kelas II; atau
 - c. melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam setiap pelaksanaan Lelang, 1 (satu) penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan.

Pasal 31

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan jumlah paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara

langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lama sebelum lelang dimulai.

- (2) Lelang dengan Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.

Pasal 32

Besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang ditentukan oleh Penjual/Pemilik Barang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit.

Pasal 33

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli.
- (2) Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian dari Peserta Lelang diterima.
- (3) Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai penyerahan asli bukti setor dan fotokopi identitas dengan menunjukkan aslinya serta dokumen pendukung lainnya.
- (4) Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang disahkan sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.

Pasal 34

- (1) Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan seluruhnya ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang.
- (2) Dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja

setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang.

- (3) Dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas I, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang.
- (4) Dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas II, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang.
- (5) Dalam pelaksanaan lelang yang diselenggarakan Pejabat Lelang Kelas II, jika Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Pejabat Lelang Kelas II.

Bagian Kedelapan

Nilai Limit

Pasal 35

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.
- (3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang atau badan hukum/badan usaha swasta.

Pasal 36

- (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau

- b. penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
 - (3) Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
 - (4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang, badan hukum/badan usaha swasta yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.
 - (5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai.

Pasal 37

- (1) *Nilai Limit bersifat tidak rahasia.*
- (2) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- (3) Untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama serta lelang Noneksekusi Sukarela barang bergerak, Nilai Limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Pasal 38

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual/Pemilik Barang dengan menyebutkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 39

Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Pasal 40

Ketentuan lebih lanjut mengenai Nilai Limit diatur dengan peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kesembilan

Pengumuman Lelang

Pasal 41

- (1) Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
- (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

Pasal 42

- (1) Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:
 - a. identitas Penjual;
 - b. hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
 - c. jenis dan jumlah barang;
 - d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 - e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
 - f. waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang;
 - g. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 - h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Nonseksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
 - i. cara penawaran lelang; dan
 - j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli.
- (2) Pengumuman Lelang diatur sedemikian rupa sehingga terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang.

Pasal 43

- (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.

- (3) Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras/ oplah:
 - a. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten; atau
 - b. paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau
 - c. paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.
- (4) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras/ oplah paling tinggi.
- (5) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama/ reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/ tambahan/ khusus.
- (6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Pasal 44

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/ hari besar;
 - b. pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/ atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
 - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar

harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

- (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali:
 - a. lelang barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
 - b. lelang ikan dan sejenisnya dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

Pasal 45

- (1) Pengumuman Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan melalui surat kabar harian dalam bentuk iklan baris paling singkat 6 (enam) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditambahkan Pengumuman Lelang tempelan pada hari yang sama untuk ditempel di tempat yang mudah dibaca oleh umum atau paling kurang pada papan pengumuman di KPKNL dan di Kantor Penjual, yang memuat hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
- (3) Pengumuman Lelang dalam bentuk iklan baris melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat identitas Penjual, nama barang yang dilelang, tempat dan waktu lelang, serta informasi adanya Pengumuman Lelang tempelan.

Pasal 46

Khusus Pengumuman Lelang Eksekusi Pajak untuk barang bergerak diumumkan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, pengumuman lelang dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik;
- b. untuk pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit keseluruhan lebih dari Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali

lelang, pengumuman lelang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian.

Pasal 47

(1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diulang, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:

1) Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau

2) Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1), jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.

b. lelang barang bergerak, pengumuman Lelang Ulang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).

(2) Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

Pasal 48

(1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang;

b. barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang.

(2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 49

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dari Penjual dengan menyebutkan alasan mengumumkan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik dan disetujui oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang diulang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, berlaku ketentuan pada ayat (1).

Pasal 50

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang sudah terjadwal setiap bulan, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan, dilakukan paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang pertama.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat identitas Penjual, barang yang akan dilelang, tempat dan waktu pelaksanaan lelang, serta informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci melalui tempelan/selebaran/brosur atau media elektronik.

Pasal 51

- (1) Pengumuman Lelang yang pelaksanaan lelangnya dilakukan di luar wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada, dilakukan di surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten di tempat pelaksanaan lelang dan di tempat barang berada.
- (2) Dalam hal pengumuman lelang tidak dapat dilakukan di tempat pelaksanaan lelang dan/atau di tempat barang berada, karena tidak terdapat surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman lelang dilakukan di satu surat kabar harian nasional/ibu kota propinsi yang mempunyai

peredaran di tempat pelaksanaan lelang.

- (3) Terhadap pelaksanaan lelang yang objek lelangnya tersebar di 3 (tiga) kota atau lebih, pengumuman lelang dapat dilakukan di satu surat kabar harian yang mempunyai peredaran nasional.

Pasal 52

- (1) Pengumuman Lelang yang sudah diterbitkan melalui surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan yang prinsipil harus segera diralat.
- (2) Kekeliruan yang prinsipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyangkut waktu dan tanggal lelang, spesifikasi barang-barang, atau persyaratan lelang seperti besarnya uang jaminan dan batas waktu penyetoran.
- (3) Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut:
 - a. mengubah besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 - b. memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang;
 - c. memajukan batas waktu penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
 - d. memindahkan lokasi dari tempat pelaksanaan lelang semula.
- (4) Rencana ralat Pengumuman Lelang diberitahukan secara tertulis kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan paling singkat 2 (dua) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.
- (5) Ralat Pengumuman Lelang harus diumumkan melalui surat kabar harian atau media yang sama dengan menunjuk Pengumuman Lelang sebelumnya dan dilakukan paling singkat 1 (satu) hari kerja sebelum hari pelaksanaan lelang.

BAB IV

PELAKSANAAN LELANG

Bagian
Pemandu Lelang

Kesatu

Pasal 53

- (1) Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh *Pemandu Lelang*.
- (2) Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari

luar DJKN.

(3) Persyaratan menjadi Pemandu Lelang:

a. Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJKN:

- 1) sehat jasmani dan rohani;
- 2) pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
- 3) *lulus Diklat Pemandu Lelang* atau memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang, dan mendapat surat tugas dari Pejabat yang berwenang.

b. Pemandu Lelang yang berasal dari luar DJKN:

- 1) sehat jasmani dan rohani;
- 2) pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
- 3) memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang.

(4) Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat membantu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I/Pejabat Lelang Kelas II dan diberitahukan secara tertulis oleh Penjual/Balai Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II paling singkat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

(5) Dalam hal pelaksanaan lelang dibantu oleh Pemandu Lelang, Pemandu Lelang mendapat kuasa khusus secara tertulis dari Pejabat Lelang untuk menawarkan barang dengan ketentuan Pejabat Lelang harus tetap mengawasi dan memperhatikan pelaksanaan lelang dan/atau penawaran lelang oleh Pemandu Lelang.

Bagian Kedua

Penawaran Lelang

Pasal 54

Penawaran Lelang Langsung dan/atau Penawaran Lelang Tidak Langsung dilakukan dengan cara:

- a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
- b. tertulis; atau
- c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

Pasal 55

- (1) Dalam Penawaran Lelang Langsung, Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang harus hadir di tempat pelaksanaan lelang.
- (2) Dalam Penawaran Lelang Tidak Langsung, Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang tidak diharuskan hadir di tempat pelaksanaan lelang dan penawarannya dilakukan dengan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi.

Pasal 56

- (1) Penawaran Lelang dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib harus dilakukan dengan Penawaran Lelang Langsung.
- (2) Penawaran Lelang Langsung dapat menggunakan penawaran dengan melalui surat yang dikirim sebelum pelaksanaan lelang.
- (3) Penawaran Lelang dalam Lelang Noneksekusi Sukarela dapat dilakukan dengan Penawaran Lelang Langsung atau Penawaran Lelang Tidak Langsung.

Pasal 57

- (1) Dalam hal penawaran lelang tidak langsung secara lisan, *Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan media audio visual dan telepon.*
- (2) Dalam hal penawaran lelang tidak langsung secara tertulis, *Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi antara lain: LAN (local area network), Intranet, Internet, pesan singkat (short message service/SMS), dan faksimili.*

Pasal 58

- (1) Penawaran Lelang Tidak Langsung dalam Lelang Noneksekusi Sukarela melalui Internet, harus memenuhi ketentuan di bawah ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. menggunakan perangkat lunak yang khusus untuk penyelenggaraan lelang melalui Internet dengan harga semakin meningkat;
 - b. *Peserta Lelang yang sah mendapatkan nomor Peserta Lelang dan sandi akses (password) sehingga dapat melakukan penawaran;*

- c. penawaran dilakukan secara berkesinambungan sejak waktu yang ditetapkan sampai dengan penutupan penawaran sebagaimana disebutkan dalam Pengumuman Lelang;
- d. Nilai Limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus ditayangkan dalam situs;
- e. Peserta Lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang lainnya secara berkesinambungan; dan
- f. Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli berdasarkan cetakan rekapitulasi yang diproses perangkat lunak lelang melalui Internet pada saat penutupan penawaran.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan lelang melalui Internet diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 59

- (1) Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan Harga Lelang inklusif atau dengan Harga Lelang eksklusif.
- (2) Lelang dengan Harga Lelang inklusif dilakukan dengan harga penawaran sudah termasuk Bea Lelang pembeli.
- (3) Lelang dengan Harga Lelang eksklusif dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk Bea Lelang pembeli.

Pasal 60

- (1) Setiap Peserta Lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit sama dengan Nilai limit dalam hal lelang dengan Nilai Limit diumumkan.
- (2) Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang.
- (3) Dalam hal Peserta Lelang tidak melakukan penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 (tiga) bulan di wilayah kerja KPKNL yang melaksanakan lelang.

Pasal 61

Dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dalam lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat

dan Pasal 27.

Bagian Keempat

Pembeli

Pasal 66

- (1) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit.
- (2) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang penawar tertinggi tidak mencapai Nilai Limit, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar dimaksud sebagai Pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pemilik Barang.

Pasal 67

Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 68

- (1) Peserta Lelang yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermaterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya.
- (2) Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.

Pasal 69

- (1) Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi peserta lelang.
- (2) Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada

pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi peserta lelang.

Pasal 70

- (1) Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

Bagian Kelima

Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 71

- (1) Pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Pengecualian jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya diberikan untuk pembayaran Harga Lelang setelah Penjual mendapat izin tertulis dari Direktur Jenderal atas nama Menteri dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- (3) Dalam hal Pembayaran Harga Lelang dilakukan melebihi 3 (tiga) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyetoran Bea Lelang tetap dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Pasal 72

- (1) Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL/Balai Lelang/rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam hal Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan dengan cek/giro, pembayaran harus sudah diterima efektif pada rekening KPKNL/Balai Lelang/rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang atau dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (2).

- (3) Setiap Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 73

- (1) Dalam hal Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan.
- (2) Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai Pembeli Lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.

Pasal 74

- (1) Hasil Bersih Lelang atas lelang Barang Milik Negara/Daerah, Barang Temuan, Barang Rampasan dan Barang yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai serta barang-barang yang sesuai peraturan perundang-undangan, harus disetor ke Kas Negara, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.
- (2) Penyetoran Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Penyetoran Hasil Bersih Lelang ke Penjual/Pemilik Barang paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 75

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembayaran dan penyetoran diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Keenam

Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Pasal 76

- (1) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada

Pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- (2) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) kepada Pejabat Lelang, Penjual/Pemilik Barang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB.

BAB V RISALAH LELANG

Pasal 77

- (1) Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.
- (2) *Risalah Lelang* terdiri dari:
 - a. Bagian Kepala;
 - b. Bagian Badan; dan
 - c. Bagian Kaki.
- (3) Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia.
- (4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut.

Pasal 78

Bagian Kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
- c. nomor/tanggal Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang, dan nomor/tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I;
- d. nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan/domisili Penjual;
- e. nomor/tanggal surat permohonan lelang;
- f. tempat pelaksanaan lelang;
- g. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;

- h. dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:
 - 1) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - 2) SKT dari Kantor Pertanahan; dan
 - 3) keterangan lain yang membebani, apabila ada;
- i. dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
- j. cara Pengumuman Lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual;
- k. cara penawaran lelang; dan
- i. syarat-syarat lelang.

Pasal 79

Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- b. nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- c. nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
- d. bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum/usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli Lelang;
- e. harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- f. daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama, dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.

Pasal 80

Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
- b. banyaknya barang yang laku/terjual dengan angka dan huruf;
- c. jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- d. jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;

- e. banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan
- g. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Pasal 81

- (1) Pembetulan kesalahan redaksional Risalah Lelang berupa pencoretan, penambahan dan/atau perubahan, dilakukan sebagai berikut:
 - a. pencoretan, kesalahan kata, huruf atau angka dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan/atau
 - b. tambahan kata atau kalimat, ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu, apabila penulisan di pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang tidak mencukupi.
- (2) Jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret/ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar Risalah Lelang, begitu pula banyaknya kata/angka yang ditambahkan.
- (3) Perubahan sesudah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan.

Pasal 82

- (1) Minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang.
- (2) Penandatanganan Risalah Lelang dilakukan oleh:
 - a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar yang terakhir;
 - b. Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak; atau
 - c. Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak

bergerak.

- (3) Dalam hal Penjual/kuasa Penjual tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada Bagian Kaki Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual.
- (4) Dalam hal Pejabat Lelang berhalangan tetap, penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala KPKNL untuk Pejabat Lelang Kelas I dan oleh Pengawas Lelang (Superintenden) untuk Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 83

- (1) Dalam hal terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Pejabat Lelang harus membuat catatan hal-hal tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan.
- (2) Hal-hal penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ada atau tidak ada verzet terhadap hasil lelang;
 - b. adanya Pembeli wanprestasi;
 - c. adanya pemberian pengganti Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak;
 - d. adanya pemberian Grosse Risalah Lelang atas permintaan Pembeli;
 - e. adanya Penjual yang tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup;
 - f. adanya Pembatalan Risalah Lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap; atau
 - g. hal-hal lain yang akan ditetapkan oleh Direktur Jenderal.
- (3) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas I dibebastugaskan, cuti, berhalangan tetap atau dipindahtugaskan, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala KPKNL.
- (4) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah setempat selaku Pengawas Lelang (Superintenden).

Pasal 84

- (1) Minuta Risalah Lelang dibuat dan diselesaikan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I disimpan pada KPKNL.
- (3) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh yang bersangkutan.
- (4) Jangka waktu simpan Minuta Risalah Lelang selama 30 (tiga puluh) tahun sejak pelaksanaan lelang.

Pasal 85

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Risalah Lelang, ahli warisnya atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 86

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.
- (2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - c. Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
 - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
- (3) Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang ditandatangani, diberikan teraan cap/stempel basah dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.
- (4) Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL/Pejabat Lelang

Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

- (5) Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak dapat diterbitkan pengganti atas permintaan Pembeli.

Pasal 87

- (1) Dalam rangka kepentingan proses peradilan, fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dapat diberikan kepada penyidik, penuntut umum atau hakim, dengan persetujuan Kepala KPKNL bagi Pejabat Lelang Kelas I atau Pengawas Lelang (Superintenden) bagi Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat Berita Acara Penyerahan.

Pasal 88

Ketentuan lebih lanjut mengenai Risalah Lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

BAB VI

ADMINISTRASI DAN PELAPORAN

PERKANTORAN

Pasal 89

- (1) KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyelenggarakan administrasi perkantoran dan membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang.
- (2) Kantor Wilayah dan Kantor Pusat DJKN membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang sesuai jenis lelangnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan administrasi perkantoran dan pelaporan pada KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 90

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini berlaku:

- a. Permohonan lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya, dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang.

- b. Sebelum ditetapkan Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan yang baru, pengenaan tarif Bea Lelang masih berlaku ketentuan yang lama.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 91

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06/2008, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 92

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku setelah 2 (dua) bulan sejak tanggal pengundangan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 23 April 2010
MENTERI KEUANGAN,

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 23 April 2010

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA,

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2010 NOMOR 217



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANWIL DJKN RIAU, SUMATERA BARAT, DAN KEPULAUAN RIAU
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BUKITTINGGI

Jalan Prof. Dr. Hazairin, S.H. No.3 Belakang Balok, Bukittinggi - 26116
Telepon: 0752-34899 Faksimile: (0752) 627371 Email: kpknlbukittinggi@gmail.com

Nomor : S-²³⁸/WKN.03/KNL.02/2013
Sifat : Penting
Perihal : Penelitian

06 MAY 2013

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas Program Pascasarjana
Jalan Pancasila No. 10
Padang

Sehubungan dengan Surat Saudara Nomor 181/UN.16/PP.S2/FHUK-2013 tanggal 12 April 2013 perihal tersebut pada pokok surat, dengan ini disampaikan bahwa pada prinsipnya kami dapat menyetujui adanya penempatan Mahasiswa Program Tesis Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas atas nama : M. Yuner No.BP.1021211095, Program Studi Ilmu Hukum di KPKNL Bukittinggi terhitung mulai bulan Mei 2013 sampai dengan Juni 2013, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Bersedia mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi;
2. Sanggup menjaga rahasia kedinasan;
3. Segala biaya yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan magang ditanggung sendiri oleh Mahasiswa yang bersangkutan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

Kepala Kantor,



Soeparjanto

NIP 197004291996031001

UNTUK KEDJAJAAN BANGSA



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANWIL RIAU, SUMATERA BARAT, DAN KEPULAUAN RIAU
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
BUKITTINGGI**

Jalan Prof. Dr. Hazairin, S.H. No.3, Belakang Balok, Bukittinggi 26116
Telepon : 0752-34899, Faksimili : 0752-627371, Surel : kpknIBukittinggi@gmail.com

Nomor : S-269/WKN.03/KNL.02/2013
Hal : Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian

28 Mei 2013

Th. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas Program Pascasarjana
Jalan Pancasila No.10
Padang

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor 181/UN.16/PP.S2/FHUK-2013 tanggal 12 April 2013 hal Penelitian, yang menugaskan mahasiswa :

Nama : M. Yuner
Nomor BP : 1021211095
Program Studi : Ilmu Hukum

untuk melakukan penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi.

Bersama ini disampaikan bahwa mahasiswa dimaksud telah selesai melaksanakan survey / penelitian / studi pustaka / pengumpulan data terhitung mulai tanggal 06 Mei 2013 s.d 27 Mei 2013 guna mendapatkan bahan / data dalam rangka penyusunan Tugas Akhir dengan judul "Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bukittinggi".

Demikian kami sampaikan, atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

Kepala Kantor



Soeparjanto

NIP 197004291996031001

Nomor : 01/DSP Ps Atas/0613

Bukittinggi, 3 Juni 2013

Hal : Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian

Kepada :
Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas Program Pascasarjana
Jalan Pancasila No. 10
Padang

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan surat Saudara nomor 181/UN16.4/PP.S3/FHUK/2012 perihal penelitian, yang menugaskan mahasiswa :

Nama : M. Yuner
Nomor BP : 1021211095
Program Studi : Ilmu Hukum

Untuk melakukan penelitian di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Pasar Atas Bukittinggi.

Bersama ini disampaikan bahwa mahasiswa dimaksud telah selesai melaksanakan survey / penelitian / studi pustaka / pengumpulan data terhitung mulai tanggal 13 Mei 2013 sampai 15 Mei 2013 guna mendapatkan bahan / data dalam rangka penyusunan Tugas Akhir dengan judul " Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan " di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Pasar Atas Bukittinggi .

Demikian kami sampaikan , atas perhatian Saudara kami ucapkan terima kasih.

PT Bank Danamon Indonesia Tbk
DSP Unit Pasar Atas Bukittinggi



Rahmad Hidayat
Unit Manager

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan disebuah Desa kecil di lereng Gunung Merapi pada tanggal 04 Januari 1969, di Jorong Labuatan, Nagari Sungai Jambu, Kecamatan Pariangan, Kabupaten Tanah Datar.

Penulis tamat pendidikan Sekolah Dasar (SD) Negeri No.2 Sungai Jambu, tahun 1982, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri Simabur Tahun 1985, Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri No.1 Batusangkar, pada Tahun 1988, kemudian melanjutkan pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang dan tamat Tahun 1994. Penulis kembali melanjutkan pendidikan pada Program Magister Hukum Fakultas Hukum Univeritas AndalasPadang sejak tahun 2010.

Pada tahun 1995, penulis memulai karir sebagai Pengacara, selanjutnya sebagai Legal Officer PT. Cometa Can Corp. Di Jakarta, pada tahun 1996 sampai dengan tahun 2000, kemudian mendirikan **Kantor Hukum Muhammad Yuner dan Partner** di Padang sampai dengan tahun 2008, kemudian menjadi anggota KPU Kab. Tanah Datar, Periode 2008 s/d 2013 Koordinator Divisi Hukum dan Organisasi. Kemudian menjadi Advokat kembali sampai sekarang.

