

**EFEKTIFITAS IMPLEMENTASI PARATE EKSEKUSI
OBYEK HAK TANGGUNGAN
MENURUT PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

TESIS

Nama: HALIMATU SADIAH

NPM : 0606007516



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**EFEKTIFITAS IMPLEMENTASI PARATE EKSEKUSI
OBYEK HAK TANGGUNGAN
MENURUT PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan**

Nama: HALIMATU SADIAH

NPM : 0606007516



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**EFEKTIFITAS IMPLEMENTASI PARATE EKSEKUSI
OBYEK HAK TANGGUNGAN
MENURUT PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

TESIS

**Submitted Of Fulfill The Requirement Of Obtaining
Notary Magister Program**

Name : HALIMATU SADIAH

NPM : 0606007516



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
NOTARY MAGISTER PROGRAM
DEPOK
JULY 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Halimatu Sadiyah

NPM : 0606007516

Tanda Tangan : 

Tanggal : 18 Juli 2008

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Halimatu Sadiyah

NPM : 0606007516

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : EFEKTIFITAS IMPLEMENTASI PARATE EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN MENURUT PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

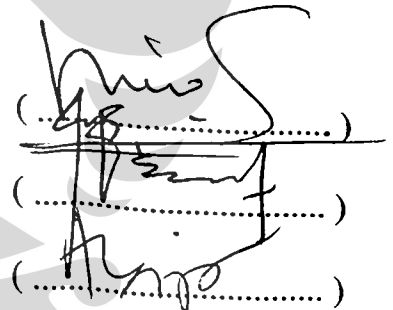
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian prasyarat yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI.

Penguji : DR. Rosa Agustina, S.H., M.H.

Penguji : Theodora Yuni Shah Putri, S.H., M.H.



(.....)
(.....)
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Halimatu Sadiyah
NPM : 0606007516
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**EFEKTIFITAS IMPLEMENTASI PARATE EKSEKUSI
OBYEK HAK TANGGUNGAN
MENURUT PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 18 Juli 2008

Yang Menyatakan,



(HALIMATU SADIHAH)

KATA PENGANTAR

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT penulis panjatkan, karena atas Rahmat dan Hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya.

Merupakan ketentuan dari kurikulum yang telah ditetapkan, dimana Tesis ini diajukan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar kesarjanaan Strata Dua (S-2) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Berkat dorongan dan semangat yang tinggi, akhirnya penulis berhasil menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“EFEKTIFITAS IMPLEMENTASI PARATE EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN MENURUT PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”**.

Dalam penulisan Tesis ini penulis banyak mendapatkan bimbingan dan bantuan yang diberikan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Arie S. Hutagalung, SH., MLI., selaku Pembimbing Tesis, yang telah bersedia dan senantiasa meluangkan waktu serta pemikiran dalam memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini dengan baik.

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Prof. DR. Hikmahanto Juwana, SH., LL.M., Phd., beserta jajarannya.
3. Ketua Progam Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu Farida Prihatini, SH., MH. CN., beserta jajarannya.
4. Ibu Sri Mamudji, SH. MLL., selaku Dosen Metodologi Penelitian Hukum yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam teknik penulisan Tesis ini.
5. Seluruh staf pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan bekal ilmu dan medidik selama ini.
6. Seluruh staf administrasi sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
7. Instansi yang terkait dengan penulisan Tesis ini, diantaranya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I, II, III, IV, V dan Balai Lelang Swasta Royal, yang telah membantu penulis dalam memberikan informasi serta data yang diperlukan dalam penulisan Tesis ini.
8. Orang tua penulis, Aba (alm), Umi, Mama tersayang yang selalu memberikan penulis doa, dukungan, dorongan dan semangat dalam setiap langkah penulis.
9. Keluarga besar penulis Mansyur, Djafar, Nilzah, Haula, Imran yang telah menjadi kakak-kakak terbaik bagi penulis. Wahid, Lubnah, Safik, Feri, Sakinah, Nadhir, Nassir, Najib, Ami Djafar. Keponakan-keponakan penulis Rabi'ah, Rabhan, Rabnah, Raniah, Aliza, Aiman, Inayah, Saima yang selalu memberikan dukungannya.

10. Sahabat-sahabat terbaik penulis, ka' Ema, Hale Heri, Pe'i, Eti, Fairus, Wirdah, yang selalu memberikan keceriaan.
11. Seluruh angkatan 2006, khususnya bagi teman-teman terbaik penulis Gangga, Erick Estrawan, Mularsih, Tri Leksono dan Soraya, terima kasih atas kebersamaannya selama ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan yang disebabkan oleh terbatasnya kemampuan, pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis dengan berbesar hati menerima kritik dan saran dikemudian hari guna perbaikan Tesis ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan banyak terima kasih dan semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Jakarta, Juli 2008

Penulis

ABSTRAK

Nama : Halimatu Sadiyah
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : EFEKTIFITAS IMPLEMENTASI PARATE EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN MENURUT PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat, salah satu cirinya adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi. Di antara pilihan eksekusi yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, secara teori yang paling ideal bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan adalah pelaksanaan *Parate Eksekusi*, karena dari segi waktu maupun biaya lebih cepat dan lebih murah dibandingkan pelaksanaan eksekusi lainnya. Akan tetapi dalam perkembangannya Pelaksanaan dari *Parate Eksekusi* tersebut tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan. Pokok permasalahan yang diangkat penulis dalam penelitian ini adalah bagaimanakah efektifitas *Parate Eksekusi* obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan? dan apakah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan *Parate Eksekusi* obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan? Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, data yang digunakan data sekunder melalui bahan pustaka berupa studi dokumen, dimana tipologi dalam penelitian ini bersifat eksplanatoris yang bertujuan menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam mengenai implementasi eksekusi Hak Tanggungan yang terdapat pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa implementasi dari *Parate Eksekusi* tersebut baru mulai efektif pada satu/dua tahun terakhir, sedangkan pada tahun-tahun sebelumnya pelaksanaan *Parate Eksekusi* dapat dikatakan belum berjalan efektif, salah satu penyebabnya, yaitu terdapat Surat Edaran Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000, berdasarkan Surat Edaran tersebut banyak sekali permohonan lelang *Parate Eksekusi* yang ditolak karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak “berani” untuk melakukan lelang *Parate Eksekusi*. Menurut hemat penulis keefektifan pelaksanaan *Parate Eksekusi* ditentukan dari ketegasan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melaksanakan *Parate Eksekusi*.

Kata Kunci:
Parate Eksekusi

ABSTRACT

Name : Halimatu Sadiyah
Program Study : Notarial Magister
Title : EFFECTIVENESS OF IMPLEMENTATION OF PARATE EXECUTION OVER THE OBJECT OF INDONESIAN MORTGAGE (HAK TANGGUNGAN/"HT") RIGHT ACCORDING TO ARTICLE 6 OF LAW NUMBER 4 OF THE YEAR 1996 REGARDING HT OVER LAND TOGETHER WITH GOODS RELATED TO LAND

HT as sound security institution over land, one of its characteristics is simple and certain in the implementation of its execution. Among the choices of execution provided for by the HT Law, theoretically, the most ideal one for the creditor as the holder of HT is the implementation of *Parate Execution*, because from the point of view of time and cost, it is faster and cheaper compared to the implementation of other executions. However, in its development, the implementation of *Parate Execution* does not proceed as expected. The main issue raised by the writer in this research is how is the effectiveness of *Parate Execution* over the object of HT according to Article 6 of the HT Law? And what are the obstacles in the implementation of *Parate Execution* over the object of HT according to Article 6 of the HT Law? This research constitutes a normative law research, the data being used are secondary data by means of literatures in the form of documentary study, in which the typology of this research is explanatory in nature with the objective of describing or elucidating more profoundly regarding the implementation of execution of HT contained in Article 6 of the HT Law. From the result of research being conducted can be concluded that the implementation of *Parate Execution* has been starting to be effective in the last one/two years, whereas in the previous years, the implementation of *Parate Execution* can be said of not had yet worked effectively, one of the causes is the presence of Circular Letter of the Director General of State Receivables and Public Sale Number: SE-23/PN/2000, based on such Circular Letter, there were a lot of petitions for *Parate Execution* which were rejected because the Service Office of State Assets and Public Sale (KPKNL) did not "dare" to perform *Parate Execution* public sale. According to the opinion of the writer, the effectiveness of implementation of *Parate Execution* is determined from the determination of the Service Office of State Assets and Public Sale (KPKNL) to perform *Parate Execution*.

Key Word:
Parate Execution

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	11
C. Metode Penelitian	12
D. Sistematika Penulisan	14
BAB II: PEMBAHASAN	
A. Teori Umum Hak Tanggungan	15
1. Pengertian Hak Tanggungan	15
2. Sifat Dan Ciri Hak Tanggungan	17
3. Obyek Hak Tanggungan	22
4. Subyek Hak Tanggungan	24
5. Pembebanan Hak Tanggungan	26
6. Peralihan Hak Tanggungan	35
7. Hapusnya Hak Tanggungan	37
8. Eksekusi Hak Tanggungan	41

B. Eksekusi Dalam Hak Tanggungan	42
1. Parate Eksekusi	48
2. Titel Eksekutorial	49
3. Penjualan Bawah Tangan	54
C. Parate Eksekusi	57
1. Janji Untuk Menjual Atas Kekuasaan Sendiri	59
2. Parate Eksekusi Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan	66
3. Penjualan Secara Lelang Di Muka Umum	70
D. Analisa Permasalahan	77
1. Efektifitas Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan	77
2. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan	103
BAB III: PENUTUP	
A. Kesimpulan	110
B. Saran	112
DAFTAR PUSTAKA	114
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Arah kebijakan pembangunan di bidang ekonomi sesuai dengan Garis-Garis Besar Haluan Negara adalah mempercepat pemulihan ekonomi dan mewujudkan landasan yang kukuh bagi pembangunan ekonomi berkelanjutan yang diprioritaskan berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan. Pembangunan perekonomian di Indonesia sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹

Salah satu faktor pendukung dalam pelaksanaan pembangunan di bidang ekonomi adalah dana yang cukup besar untuk menunjang kegiatan pembangunan, akan tetapi adakalanya baik itu orang-perorangan maupun suatu badan hukum tidak memiliki uang yang cukup untuk membiayai keperluan atau kegiatannya. Untuk mengatasi hal tersebut dilakukan pinjaman uang dari pihak lain melalui proses kredit yang biasanya diberikan oleh lembaga pembiayaan, seperti perbankan. Peminjaman

¹Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, penjelasan umum. (untuk selanjutnya disebut *Undang-Undang Hak Tanggungan*)

dana melalui bank merupakan alternatif yang paling umum, karena bank memiliki fungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan sekaligus sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Pada dasarnya pemberian kredit dilakukan atas dasar kepercayaan di antara kedua belah pihak, yaitu pihak yang memberikan pinjaman (kreditor) dan pihak yang memperoleh pinjaman (debitor). Tanpa adanya kepercayaan tersebut, kreditor tidak akan memberikan fasilitas kreditnya. Hal ini sejalan dengan pengertian dari definisi kredit yang berasal bahasa Yunani yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Definisi lain dari kredit yang diberikan dalam Undang-Undang Perbankan, yaitu:

Utang atau Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atas kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Seiring dengan perkembangan, untuk menambah keyakinan dari kreditor bahwa debitor akan mengembalikan pinjamannya, diperlukan suatu jaminan agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dan juga sebagai upaya untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan di kemudian hari. Secara garis besar jaminan terbagi atas dua jenis, yaitu jaminan umum dan jaminan

²Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 13 Tahun 1998, TLN No. 3833, ps. 1 angka 11. (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan)

khusus. Jaminan umum merupakan pelaksanaan dari ketentuan undang-undang, sedangkan jaminan khusus merupakan jaminan yang lahir karena perjanjian tertentu.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa;

Segala kebendaan si berutang, baik yang berupa benda bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.³

Jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal tersebut diberikan kepada setiap kreditor, karenanya disebut sebagai jaminan umum.⁴ Jaminan umum merupakan jaminan yang berlaku otomatis tanpa diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. Oleh karena itu dengan adanya Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh debitor berupa segala kekayaannya kepada setiap kreditor.

Pada jaminan umum terdapat kelemahan, yaitu tidak menjamin kreditor mendapatkan pengembalian jumlah piutang secara penuh, karena semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama dalam hal mengambil pelunasan piutang dan tidak ada yang diutamakan (kreditor konkuren). Jika harta kekayaan dari debitor lebih banyak dari-pada jumlah utang maka ini tidak akan menimbulkan masalah,

³*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 28, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), ps. 1131. (untuk selanjutnya disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

⁴Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 5. (untuk selanjutnya disebut Satrio I)

akan tetapi yang sering terjadi yaitu kebalikannya dimana jumlah utang lebih banyak dari-pada harta kekayaan. Pada kondisi yang demikian, kreditor akan mendapatkan pembayaran piutang secara proposional sesuai dengan nilai dari tagihannya. Hal ini sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun pada kalimat terakhir dari Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memberikan indikasi lain tentang adanya kreditor-kreditor yang dapat didahulukan apabila terdapat alasan-alasan tertentu.⁵ Kalimat terakhir tersebut juga menunjukkan bahwa atas asas persamaan kedudukan antar kreditor yang diberikan oleh jaminan umum dapat dikecualikan dengan adanya hak-hak yang didahulukan. Hak mendahului tersebut terjadi dalam hal kreditor memperjanjikan jaminan khusus, yang memberikan kedudukan lebih baik dibandingkan kreditor lain⁶ dalam rangka pelunasan piutangnya.⁷ Dengan demikian hal tersebut dapat mengatasi kelemahan dari jaminan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jaminan khusus terdiri dari dua macam, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara kreditor dengan pihak

⁵Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azaz-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Di Hadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (Bandung: Alumni, 1999), hal. 8.

⁶Kreditor lain yang dimaksud adalah kreditor yang telah memperoleh jaminan secara umum sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁷Satrio I, *op. cit.*, hal. 9.

ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitor.⁸ Wujud dari jaminan ini berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh orang tertentu (pihak ketiga) untuk membayar atau memenuhi prestasi jika debitor cidera janji. Jaminan perorangan yang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut penanggungan, tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tepatnya di Pasal 1820-1850.

Pada jaminan perorangan, tuntutan untuk memenuhi pelunasan utang yang dijamin hanya dapat dilakukan secara pribadi oleh kreditor dengan penanggungnya, dimana tuntutan tersebut tidak diberikan kedudukan istimewa terhadap tuntutan-tuntutan kreditor lainnya dari si penanggung.⁹ Selain itu keberadaan jaminan perorangan biasanya ditopang dengan jaminan kebendaan, sehingga pada praktek jaminan perorangan ini jarang digunakan.

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa benda tertentu yang merupakan bagian dari harta kekayaan yang telah dipisahkan untuk menjamin pemenuhan prestasi jika debitor cidera janji. Pada jaminan kebendaan, penjaminan diletakan atas suatu benda tertentu yang jika debitor cidera janji dengan melalui prosedur hukum yang berlaku dapat dipergunakan sebagai sarana pembayaran untuk melunasi utang debitor. Pemberian jaminan kebendaan berupa pemisahan suatu bagian kekayaan pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban dari debitor, oleh

⁸Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cet. V, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 15. (untuk selanjutnya Subekti I)

⁹*Ibid.*, hal. 17.

karena itu pemberian jaminan kebendaan kepada kreditor tertentu memberikan suatu kedudukan istimewa terhadap para kreditor lainnya.¹⁰

Pada praktek dalam pemberian kredit oleh bank dengan jumlah cukup tinggi, jaminan yang banyak dipergunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan didasarkan dengan pertimbangan bahwa tanah merupakan jaminan yang paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi.

Sejak diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria) pada tanggal 24 September 1960, menghapuskan dualisme dan menciptakan unifikasi di bidang Hukum Tanah Nasional. Dimana lembaga jaminan atas tanah berupa Hipotik dan Credietsverband digantikan dengan lembaga jaminan baru yang bernama Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Akan tetapi pada saat itu hanya terbentuk lembaga saja, sedangkan ketentuan-ketentuan sebagai perangkat hukum tentang Hak Tanggungan belum terbentuk. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, pada masa transisi tersebut masih berlaku ketentuan mengenai Hipotik dan Credietsverband.

Setelah menunggu lama, pada tanggal 9 April 1996 maka terbentuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

¹⁰*Ibid.*

Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan). Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan ini menuntaskan unifikasi Hukum Tanah Nasional dengan tercipta kesatuan hukum dari lembaga yang mengatur hak jaminan atas tanah, karena Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga bagi debitor yang menyerahkan jaminan berupa tanah. Hak Tanggungan ini dibebankan pada Hak Atas Tanah berikut ataupun tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah tersebut untuk suatu pelunasan piutang tertentu yang memberikan kedudukan istimewa kepada pemegangnya terhadap kreditor lain.

Latar belakang terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan selain melaksanakan amanat dari Undang-Undang Pokok Agraria, juga untuk memenuhi tuntutan pembangunan. Dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, memerlukan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga dibutuhkan lembaga jaminan yang lebih kuat dan mampu menciptakan kepastian hukum bagi para pihak.¹¹

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat, salah satu cirinya adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi. Ciri tersebut diberikan dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada kreditor untuk mengamankan pengembalian piutangnya. Hal ini sejalan dengan salah satu kategori dari jaminan yang baik (ideal) yang diberikan oleh Prof. R. Subekti, S.H. yaitu dimana dengan

¹¹Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cet. II, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 242.

adanya jaminan memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, maksudnya bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang dari debitor.¹²

Kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan manakala debitor wansprestasi, yaitu eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang dapat dilakukan dengan tiga pilihan cara, sebagai berikut:¹³

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.
3. Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan.

Ketiga eksekusi di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam hal prosedur pelaksanaan.

Pelaksanaan eksekusi yang dimaksud pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah apabila debitor wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya. Dengan

¹²Subekti I, *op. cit.*, hal. 19.

¹³Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 20.

kata lain apabila debitor wanprestasi, kreditor langsung dapat melakukan eksekusi dengan meminta bantuan kepada kantor lelang untuk menjual lelang barang jaminan tersebut, tanpa perlu penetapan dari Ketua Pengadilan dan tanpa sita jaminan terlebih dahulu. Proses ini dinamakan parate eksekusi, yang sebagaimana dikemukakan oleh doktrin, kewenangan menjual sendiri yang diartikan bahwa jika debitor wanprestasi kreditor dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri, tidak perlu ada sita lebih dahulu, karena itu prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.¹⁴

Berbeda dengan proses pelaksanaan eksekusi titel eksekutorial yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pelaksanaannya memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan dan sita jaminan, sesuai dengan tata cara Hukum Acara Perdata yang terdapat pada Pasal 224 Het Herziene Indonesich Reglement dan Pasal 258 Reglement Buitengewesten. Sedangkan pelaksanaan eksekusi berdasarkan penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara debitor dan kreditor dengan cara diperjanjikan terlebih dahulu dan harus memenuhi persyaratan-persyaratan lainnya, hal ini dilakukan apabila harga yang tercipta lebih tinggi dan menguntungkan kedua belah pihak.¹⁵

¹⁴Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 60-61. (untuk selanjutnya disebut Satrio II)

¹⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan*, Cet. VIII, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 458-462.

Dapat disimpulkan di antara pilihan dari pelaksanaan eksekusi sebagaimana tersebut di atas, yang paling menguntungkan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan adalah pelaksanaan parate eksekusi yang terdapat pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena dari segi waktu maupun biaya lebih cepat dan lebih murah dibandingkan pelaksanaan eksekusi lainnya.

Pelaksanaan parate eksekusi pada obyek Hak Tanggungan mengadopsi dari ketentuan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada prinsipnya sama yaitu memberikan kesempatan kepada kreditor pemegang Hipotik pertama untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri, apabila debitor wanspretasi. Hanya saja pada ketentuan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kewenangan tersebut harus diperjanjikan sebelumnya, sedangkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari Hak Tanggungan dan otomatis diberikan oleh undang-undang.¹⁶

Secara teoritis parate eksekusi merupakan suatu cara eksekusi yang paling ideal dan menjanjikan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan. Akan tetapi pada praktek para kreditor pemegang Hak Tanggungan lebih cenderung memilih cara eksekusi titel eksekutorial dibandingkan dengan parate eksekusi, yang notabennya memberikan banyak sekali keuntungan dan kemudahan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena masih banyak penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut

¹⁶Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 216-220. (untuk selanjutnya disebut Satrio III)

KPKNL) atas permohonan eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang diajukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan, walaupun peraturan perundangan-undangan memperbolehkan hal tersebut.¹⁷ Dengan demikian pada prakteknya parate eksekusi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan.¹⁸

Berdasarkan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, penulis ingin mengkaji bagaimanakah implementasi dari parate eksekusi. Dengan judul penelitian “EFEKTIFITAS IMPLEMENTASI PARATE EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN MENURUT PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, adapun yang ingin penulis rumuskan sebagai permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah implementasi eksekusi Hak Tanggungan yang terdapat pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, maka pokok permasalahan yang diangkat penulis dalam penelitian ini, yaitu:

¹⁷Munir Fuady, *Hukum Bisnis Teori Dan Praktek Buku Kedua*, Cet. I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hal. 63.

¹⁸Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Cet. I, (Yogyakarta: LaksBang PresSindo), hal. 6.

1. Bagaimanakah efektifitas parate eksekusi obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Apakah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yang bertujuan untuk mendapatkan data sekunder, melalui bahan pustaka¹⁹ berupa studi dokumen.

Data sekunder yang digunakan, berupa bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat²⁰ meliputi berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan di bidang Hak Tanggungan yang menjadi landasan hukum dari penelitian ini. Selain itu melalui bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan-bahan hukum primer²¹ meliputi buku-buku, makalah, laporan penelitian ilmiah dan majalah ilmiah mengenai Hak Tanggungan, khususnya eksekusi Hak Tanggungan yang menjadi landasan teori dari penelitian ini. Serta yang terakhir adalah bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun kejelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan

¹⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, (Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 51.

²⁰*Ibid.*, hal. 52.

²¹*Ibid.*

sekunder²² berupa kamus untuk memperoleh definisi-definisi istilah yang berkaitan dengan penelitian ini.

Dalam penelitian hukum ini dilakukan proses wawancara untuk mendukung data sekunder yang ada. Wawancara dilakukan kepada narasumber yang berkompeten dibidangnya terkait dengan penelitian ini, yaitu pejabat KPKNL dan kreditor pemegang Hak Tanggungan yang diwakili oleh Balai Lelang Swasta.

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah diuraikan, penulisan dalam penelitian ini yang dilihat dari sudut sifatnya, menggunakan tipologi penelitian eksplanatoris yang bertujuan menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam mengenai implementasi eksekusi Hak Tanggungan yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam menganalisis data pada penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif. Hal tersebut bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai hasil dari penelitian dengan memberikan penjelasan mengenai implementasi eksekusi Hak Tanggungan yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

²²*Ibid.*

D. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terbagi atas 3 bab yang isinya meliputi, Bab I. Pendahuluan, Bab II. Pembahasan, dan Bab III. Penutup. Berikut akan diuraikan mengenai isi dari penelitian tersebut.

Bab I. Pendahuluan:

Pada bab satu penulis mengutarakan apa yang menjadi latar belakang penulis memilih penelitian ini, pokok permasalahan dari penelitian, metode yang digunakan dalam penelitian dan sistematika penulisannya.

Bab II. Pembahasan:

Pada bab dua penulis mengutarakan penjabaran teori mengenai Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan secara umum, pengertian eksekusi, parate eksekusi, analisa mengenai efektifitas implementasi parate eksekusi obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan hambatan-hambatan yang terdapat dalam pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bab III. Penutup:

Pada bab tiga penulis mengutarakan kesimpulan akhir yang menjadi jawaban dari permasalahan penelitian ini disertai dengan saran-saran yang dianggap perlu dan berkaitan dengan hasil analisa permasalahan pada penelitian ini serta diharapkan berguna di dalam praktek.

BAB II

PEMBAHASAN

A. Teori Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Sejak diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan tujuan utama dari Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan atas tanah, karena ketentuan yang berlaku sebelum itu yaitu Hipotik dan Creditverband sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus diberikan kepada kreditor, yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mengeksekusi tanah yang menjadi jaminan piutang, jika debitor wanspretasi.²³

²³Harsono, *op. cit.*, hal. 56-57.

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah:

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 yang 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.²⁴

Berdasarkan rumusan pengertian tersebut di atas, termuat unsur-unsur Hak Tanggungan meliputi:²⁵

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.**
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria.**
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas Hak Atas Tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan**

²⁴Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 1 angka 1.

²⁵Sjahdeini, *op. cit.*, hal. 11.

tanah itu.

- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya.

2. Sifat Dan Ciri Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai dengan ciri-ciri sebagai berikut:²⁶

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditor tertentu).

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan di atas, diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain", dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu;

²⁶Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, penjelasan umum angka 3.

...Bahwa jika debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain...²⁷

Ciri ini dalam ilmu hukum dikenal pula sebagai dengan istilah *droit de preference*.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapa pun obyek itu berada.

Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada²⁸, sehingga Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apa pun juga. Asas yang disebut *droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah (penguasaan fisik) atau Hak Atas Tanah (penguasaan yuridis), yang menjadi obyek Hak Tanggungan bila debitor wanprestasi, sekalipun tanah atau Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu dijual

²⁷*Ibid.*, penjelasan umum angka 4.

²⁸*Ibid.*, ps. 7.

oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.²⁹

- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

Asas spesialitas diaplikasikan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya PPAT). Sedangkan asas publisitas diterapkan pada saat pendaftaran pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.³⁰

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keistimewaan lain dari Hak Tanggungan yaitu bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitor wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan disediakan cara-cara khusus, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

²⁹Sjahdeini, *op. cit.*, hal. 39-40.

³⁰Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, penjelasan ps. 13 ayat (1).

Menurut Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., MLI. dengan ciri-ciri tersebut di atas, maka diharapkan sektor perbankan yang mempunyai pangsa kredit yang paling besar dapat terlindung dalam menyalurkan dana kepada masyarakat dan secara tidak langsung dapat menciptakan iklim yang kondusif dan lebih sehat dalam pertumbuhan dan perkembangan perekonomian.³¹

Di samping memiliki empat ciri di atas Hak Tanggungan juga mempunyai beberapa sifat, seperti:

a. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Maksud dari Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yaitu Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya.³² Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi.³³

Akan tetapi dengan berkembangannya kebutuhan akan perumahan, ketentuan tersebut ternyata menimbulkan permasalahan, yaitu dalam hal

³¹Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cet. II, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 255.

³²Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, penjelasan ps. 2 ayat (1).

³³Harsono, *op. cit.*, hal. 420.

suatu proyek perumahan atau rumah susun ingin diadakan pemisahan. Apabila tanahnya dibebankan Hak Tanggungan, ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan akan menyulitkan penjualan rumah atau satuan rumah susun yang telah dibangun tersebut.

Oleh karenanya untuk mengatasi permasalahan, maka ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan membuka kesempatan untuk menyimpangi sifat tersebut, jika Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa Hak Atas Tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing Hak Atas Tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Agar hal ini dapat berlaku, maka harus diperjanjikan dalam APHT.³⁴

- b. Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan utang debitor kepada kreditor, oleh karena itu Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapus suatu Hak Tanggungan dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin pelunasannya.

³⁴Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 2 ayat (2).

Tanpa ada suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada Hak Tanggungan.³⁵

3. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³⁶

- a. Dapat dinilai dengan uang.
- b. Dapat dipindah-tangankan.
- c. Termasuk hak yang didaftarkan.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang.

Di dalam penjelasan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa syarat dari obyek Hak Tanggungan harus dapat dipindah-tangankan dan didaftarkan, merupakan unsur mutlak bagi Hak Atas Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan.

Pada awalnya hanya terdapat tiga jenis hak yang ditunjuk oleh Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai obyek Hak Tanggungan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Selanjutnya terjadi penambahan pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang

³⁵Harsono, *op. cit.*, hal. 423.

³⁶*Ibid.*, hal. 425.

Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Rumah Susun) yang memberikan pengaturan dalam Pasal 12 dan 13 Undang-Undang Rumah Susun mengenai benda-benda yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan, yaitu rumah susun berikut tanah hak bersama (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai) tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pembebanan Hak Tanggungan atas rumah susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun juga ditegaskan kembali dalam Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan. Terakhir dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan diperluas lagi dengan menunjuk Hak Pakai Atas Tanah Negara yang memenuhi syarat wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa obyek dari Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang berikan oleh Negara.
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- f. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan dapat dipindah-tangankan.

Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan pula pada Hak Atas Tanah berikut benda-benda lain yang *berkaitan dengan tanah*, berupa bangunan, tanaman dan hasil karya. Adanya ketentuan tersebut bukan berarti kita menyampingkan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh Hukum Tanah Nasional, oleh sebab itu setiap perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut, ada ketentuan yang harus dipenuhi, yaitu sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan keikut-sertaannya sebagai jaminan harus dinyatakan tegas di dalam APHT.³⁷

Selain itu Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kesempatan untuk tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat dapat pula ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, dengan syarat bahwa hak yang bersangkutan telah memenuhi syarat untuk didaftarkan dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan.³⁸

4. Subyek Hak Tanggungan

Subyek dari Hak Tanggungan terdiri dari pemberi dan pemegang dari Hak Tanggungan. Yang dapat memberikan Hak Tanggungan yaitu peseorangan dan

³⁷*Ibid.*, hal. 428.

³⁸Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 10 ayat (3).

badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan.³⁹

Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dan harus mempunyai hubungan konkrit dengan obyek Hak Tanggungan. Pada umumnya Hak Tanggungan diberikan oleh debitor sendiri, tetapi dimungkinkan juga pihak lain, dalam hal adanya pihak ketiga yang menjamin utang debitor, dengan syarat pihak ketiga tersebut ikut menanda-tangani APHT.

Kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek Hak Tanggungan itu harus ada dan terbukti keabsahannya pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, yaitu pada tanggal dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan lahirnya Hak Tanggungan adalah saat didaftarkan Hak Tanggungan tersebut.⁴⁰

Sedangkan yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah orang-peseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditor).⁴¹ Tidak ada persyaratan khusus bagi pemegang Hak Tanggungan. Hal ini berarti pemegang Hak Tanggungan diperbolehkan siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan hukum untuk memberikan

³⁹*Ibid.*, ps. 8 ayat (1).

⁴⁰Sjahdeini, *op. cit.*, hal. 76.

⁴¹Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 9.

utang, yaitu orang peseorangan, baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing dan badan hukum, baik Badan Hukum Indonesia maupun Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri. Sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.⁴²

5. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu diawali dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dan diakhiri dengan tahap pendaftaran. Dimana tata cara pembebanan Hak Tanggungan ini wajib memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang, dengan pembuatan APHT, untuk memenuhi syarat spesialisitas. Sedangkan tahap pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, dengan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan, untuk memenuhi syarat publisitas.

Proses pembebanan Hak Tanggungan akan diuraikan sebagai berikut:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji

⁴²*Ibid.*, penjelasan ps. 10.

tersebut wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya menimbulkan utang.⁴³

Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan pembuatan APHT yang bersifat autentik. APHT ini dibuat oleh dan/atau di hadapan PPAT yang berwenang. Bentuk dan isi APHT tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997). Formulir APHT berupa blanko yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

APHT ini dibuat dua rangkap asli (in originali) yang masing-masing ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan (debitor/penjamin), pemegang Hak Tanggungan (kreditor), dua orang saksi dan PPAT. Lembar pertama disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan. Sedangkan para pihak hanya diberikan salinan dari APHT tersebut.

Surat-surat yang wajib diserahkan kepada PPAT untuk keperluan pembuatan APHT, yaitu:

⁴³*Ibid.*, ps. 10 ayat (1).

- 1) Surat-surat mengenai tanah, berupa sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan.
- 2) Surat-surat mengenai orang, berupa identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- 3) Surat-surat mengenai prosedur tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
- 4) Surat mengenai perjanjian, berupa salinan akta atau surat pemberian kredit.

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas pada APHT wajib dicantumkan:⁴⁴

- 1) Nama dan indentitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Domisili pihak-pihak tersebut, jika salah satu pihak berdomisili di luar negeri, harus dicantumkan domisili pilihan di Indonesia, jika tidak kantor PPAT dianggap sebagai domisili pilihannya.
- 3) Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan indentitas debitor, kalau pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

⁴⁴*Ibid.*, penjelasan ps. 11 ayat (1),

4) Nilai Tanggungan.

5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan tersebut menetapkan isi yang bersifat wajib dan merupakan syarat sah pemberian Hak Tanggungan. Bila tidak dicantumkan secara lengkap, maka mengakibatkan APHT yang bersangkutan batal demi hukum.

Dalam APHT juga dapat dicantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif, dimana janji-janji tersebut tidak wajib, dapat diperjanjikan atau tidak, sesuai dengan kesepakatan di antara para pihak. Janji-janji yang dapat dicantumkan APHT, antara lain:⁴⁵

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

⁴⁵*Ibid.*, ps. 11 ayat (2).

- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji.
- 4) Janji untuk memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji.
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- 11) Janji bahwa sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada kreditor.

Dapat dilihat janji-janji sebagaimana tersebut di atas tidak hanya memperhatikan kepentingan pemegang Hak Tanggungan saja, tetapi juga kepentingan pemberi Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut akan mengikat pihak ketiga setelah Hak Tanggungan tersebut lahir, yaitu pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam pembuatan APHT terdapat janji yang dilarang untuk diperjanjikan dalam APHT, yaitu janji yang memberi wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan secara serta merta, apabila

debitor cidera janji.⁴⁶ Larangan tersebut merupakan suatu pembatasan yang diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, jika tetap diperjanjikan, maka akan batal demi hukum.

Berdasarkan asasnya, pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum untuk membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan utang. Namun apabila pemberi Hak Tanggungan benar-benar berhalangan hadir, dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut SKMHT). Penunjukan tersebut harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh Notaris.

SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan isinya harus memenuhi syarat sebagai berikut:⁴⁷

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari-pada membebankan Hak Tanggungan.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi.
- 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditor dan debitor apabila debitor bukan pemberi Hak

⁴⁶*Ibid.*, ps. 12.

⁴⁷*Ibid.*, ps. 15 ayat (1).

Tanggung.

Tidak terpenuhinya syarat tersebut di atas, mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum. SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Batas waktu penggunaan SKMHT yaitu untuk tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sejak dibuatnya SKMHT dan bagi tanah yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib dibuat APHT selambat-lambatnya tiga bulan sejak dibuatnya SKMHT. Jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan SKMHT yang bersangkutan, maka akan batal karena hukum.⁴⁸

Setelah APHT selesai ditandatangani, selambat-lambatnya dalam waktu tujuh hari kerja, PPAT wajib mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan setempat beserta warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran.⁴⁹

Keterlambatan pengiriman tidak mengakibatkan batalnya APHT, Kantor Pertanahan tetap wajib memproses pendaftaran Hak Tanggungannya, akan tetapi PPAT bertanggung-jawab terhadap akibat yang ditimbulkan karena keterlambatan tersebut.

⁴⁸*Ibid.*, ps. 15 ayat (3),(4) dan (6).

⁴⁹*Ibid.*, ps. 13 ayat (2).

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

Dengan dilakukan pemberian *Hak Tanggungan* dalam APHT, *Hak Tanggungan* ini baru *memenuhi syarat spesialisitas*, sampai pada tahap tersebut *Hak Tanggungan* yang bersangkutan belum lahir dan kreditor pemegangnya belum memperoleh kedudukan yang diutamakan. Kelahiran dari *Hak Tanggungan* harus memenuhi syarat publisitas yang merupakan syarat mutlak dengan mendaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran *Hak Tanggungan* dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten tempat obyek *Hak Tanggungan* tersebut berada, dengan pembuatan buku tanah *Hak Tanggungan* atas dasar data yang terdapat pada APHT yang dikirimkan oleh PPAT yang bersangkutan, setelah itu dicatat pada buku tanah dan disalin pada sertipikat obyek *Hak Tanggungan*.

Hak Tanggungan dinyatakan lahir pada tanggal dibuatkan buku tanah *Hak Tanggungan*, yaitu hari kerja ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.⁵⁰ Selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat *Hak Tanggungan* sebagai surat tanda bukti adanya *Hak Tanggungan*, dalam waktu tujuh hari setelah dibuatkan buku tanah *Hak Tanggungan*.⁵¹ Sertipikat *Hak Tanggungan*

⁵⁰*Ibid.*, ps. 13 ayat (4).

⁵¹Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997, ps. 119 ayat (1). (untuk selanjutnya disebut PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997)

terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan, yang ditanda-tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat dijilid menjadi satu dalam sampul sertipikat Hak Tanggungan, yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, sedangkan sertipikat obyek Hak Tanggungan yang telah dibubuhi catatan adanya beban Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemiliknya, kecuali apabila diperjanjikan lain.

6. Peralihan Hak Tanggungan

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa Hak Tanggungan bersifat aksesoir terhadap piutang tertentu, karenanya peralihan Hak Tanggungan mengikuti peralihan piutang yang dijamin. Menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan dapat terjadi karena:⁵²

- a. Cessie, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan.
- b. Subrogasi, yaitu pengantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor.

⁵²Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 16 ayat (1) juncto penjelasannya.

c. Pewarisan.

d. Sebab lain, misalnya dalam hal pengambil-alihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Dalam hal piutang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan pun akan beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Peralihan Hak Tanggungan itu terjadi karena hukum, maka tidak perlu dibuktikan dengan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.⁵³ Akan tetapi dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi kepentingan pihak ketiga, peralihan Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru.

Pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatat peralihan tersebut pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan serta pada buku tanah dan sertipikat obyek Hak Tanggungan.⁵⁴ Bagi pihak ketiga peralihan Hak Tanggungan baru akan mempunyai akibat hukum sejak tanggal dibubuhkannya catatan tersebut oleh Kantor Pertanahan. Tanggal pencacatan adalah tanggal hari kerja ke tujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran peralihan Hak Tanggungan.⁵⁵

⁵³Sjahdeini, *op. cit.*, hal. 131.

⁵⁴Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 16 ayat (3).

⁵⁵*Ibid.* ps. 16 ayat (4) dan (5).

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah dapat dihapuskan dan hapus karena hukum. Hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:⁵⁶

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Sebagai konsekuensi dari Hak Tanggungan bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu apabila perjanjian kredit sudah dilunasi maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan akan berakhir fungsinya sebagai jaminan pelunasan utang.

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Karena Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan pemegang Hak Tanggungan (kreditor), maka yang dapat melepaskan Hak Tanggungan hanya kreditor dengan cara memberikan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan. Hal ini terjadi dalam rangka dilakukan penjualan bawah tangan, apabila debitor wanprestasi.

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hal ini hanya dapat dilakukan apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang

⁵⁶*Ibid.* ps. 18 ayat (1).

Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga *pembeliannya*.

Ketentuan ini bertujuan *untuk melindungi kepentingan* pembeli obyek Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani. Karena apabila tidak dibersihkan, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani obyek Hak Tanggungan yang dibelinya, mengingat Hak Tanggungan berciri *droit de suite*. Pembeli yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk menetapkan pembersihan tersebut. Akan tetapi permohonan tersebut tidak dapat diajukan, apabila pembelian itu dilakukan dengan jual beli sukarela (bukan dari pelelangan eksekusi) dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah secara tegas mencantumkan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f, bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan.⁵⁷

d. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapus Hak Atas Tanah yang dibebani, seperti jangka waktu hak berakhir dan tanahnya musnah, tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Perjanjian kredit masih tetap berlangsung, tetapi bukan lagi merupakan piutang yang dijamin secara

⁵⁷*Ibid.*, ps. 19.

khusus melainkan dijamin dengan jaminan umum yang mempergunakan Pasal 1131 juncto Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, status kreditor pun berubah menjadi kreditor konkuren. Bila Hak Atas Tanah tersebut tetap akan dijadikan jaminan, maka harus dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan baru.

Hapusnya Hak Tanggungan membawa akibat secara administratif yang harus dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat, yaitu royas atau mencoret beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat obyek dari Hak Tanggungan tersebut. Selanjutnya sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi.⁵⁸

Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan, yaitu kreditor pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan ataupun pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan, surat atau akta yang dijadikan bukti dasar hapusnya Hak Tanggungan dan sertifikat obyek Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan Hak Tanggungan dalam jangka waktu tujuh hari kerja sejak tanggal diterimanya permohonan tersebut.⁵⁹

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, namun dimungkinkan para pihak

⁵⁸ *Ibid.*, ps. 22 ayat (2).

⁵⁹ *Ibid.*, ps. 22 ayat (8).

memperjanjikan royalti parsial, dalam rangka Hak Tanggungan itu membebani beberapa obyek. Pelunasan utang senilai masing-masing obyek Hak Tanggungan akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan sehingga selanjutnya hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan.

Hapusnya sebagian obyek Hak Tanggungan dimungkinkan dalam hal:⁶⁰

- a. Obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak.
- b. Hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan piutangnya diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan.
- c. Pelepasan atas sebagian obyek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta autentik atau surat pernyataan dibawah tangan yang mencantumkan jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut.

Proses pencoretan sebagian obyek Hak Tanggungan sama dengan pencoretan Hak Tanggungan secara keseluruhan, yaitu dengan mencatat hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, yaitu pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat obyek Hak Tanggungan.

⁶⁰PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997, *op. cit.*, ps. 124 ayat (1) dan (2).

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan suatu upaya bagi pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitor wanprestasi. Untuk itu Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berhak mengambil pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.⁶¹

Kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi atas obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:⁶²

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁶¹Harsono, *op. cit.*, hal. 457.

⁶²Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 20.

3. Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan.

Ketiga eksekusi di atas masing-masing memiliki perbedaan prosedur dalam hal pelaksanaannya, yang akan dibahas lebih lanjut pada sub bab tersendiri.

B. Eksekusi Dalam Hak Tanggungan

Apabila kita berbicara tentang eksekusi, maka kebanyakan orang selalu mengkaitkannya dengan putusan Pengadilan yang telah berkuat hukum tetap. Hal ini karena pada umumnya segala sesuatu yang bersangkutan dengan eksekusi merupakan bagian dari wewenang Pengadilan. Pendapat ini tidak selalu benar oleh karena itu diperlukan pengajian mengenai pengertian eksekusi.

Berikut di bawah ini pendapat beberapa ahli hukum terkait mengenai eksekusi. Menurut M. Yahya Harahap, S.H., eksekusi adalah sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari pemeriksaan perkara.⁶³ Menurut Prof. R. Subekti, S.H., eksekusi adalah pelaksanaan suatu putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi, ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa.⁶⁴ Menurut Retnowulan Sutantio, S.H., eksekusi sebagai pelaksanaan putusan, pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat memohon pelaksanaan putusan kepada Pengadilan yang akan

⁶³M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. II, (Jakarta: PT. Gramedia, 1989), hal. 1.

⁶⁴Subekti, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. III, (Bandung: Bina Cipta, 1989), hal 128. (untuk selanjutnya Subekti II)

melaksanakannya secara paksa.⁶⁵ Menurut Djazuli Bachar, S.H., melaksanakan putusan Pengadilan, yang tujuannya tidak lain adalah mengefektifkan suatu putusan menjadi suatu prestasi yang dilakukan dengan secara paksa, usaha berupa tindakan-tindakan paksa untuk merealisasikan putusan kepada yang berhak menerima dari pihak yang dibebani kewajiban yang merupakan eksekusi.⁶⁶

Pendapat dari para ahli hukum sebagai tersebut di atas pada intinya sama yaitu eksekusi terangkum dalam arti pelaksanaan putusan Pengadilan sebagaimana yang dimaksud pada Hukum Acara Perdata. Akan tetapi pada kenyataan eksekusi tidak selalu identik dengan pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini disebabkan oleh karena syarat utama dalam eksekusi adalah harus memiliki titel, dimana dalam titel tersebut terkandung hak seseorang yang harus dilaksanakan.⁶⁷ Titel yang dimaksud yaitu titel eksekutorial yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Ternyata titel eksekutorial tidak hanya terdapat pada putusan Pengadilan, melainkan juga terdapat pada dalam akta-akta autentik yaitu pada Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Grosse Akta Hipotik (sekarang sertipikat Hak Tanggungan) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 Het Herziene Indonesich Reglement dan 258 Reglement Buitengewesten.

⁶⁵Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkantawinato, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung: Bina Cipta, 1979), hal. 111.

⁶⁶Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata, Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Cet. II, (Jakarta: CV. Akademika Pressindo Anggota Ikapi, 1995). hal 6.

⁶⁷Poesoko, *op. cit.*, hal. 127.

Pengertian eksekusi tidak hanya sebatas itu saja, melainkan meluas sampai kepada eksekusi pada bidang hukum jaminan. Eksekusi obyek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan, apabila debitor wanprestasi dengan cara penjualan obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya.⁶⁸ Oleh karenanya Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H. menyatakan eksekusi pada lembaga jaminan adalah hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditor dalam perutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitor, manakala perutangan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh debitor.⁶⁹ Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa eksekusi pada hukum jaminan merupakan pemenuhan hak kreditor jika debitor wanperstasi.

Eksekusi terhadap obyek jaminan, selain yang terdapat pada Pasal 224 Het Herziene Indonesich Reglement dan 258 Reglement Buitengewesten, ada pengaturan lain terhadap pelaksanaan hak-hak jaminan, yaitu kreditor diberi hak secara khusus untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri apabila wanprestasi, hal ini disebut eksekusi langsung yang dikenal dengan parate eksekusi.⁷⁰ Pengaturan parate eksekusi diatur secara khusus pada peraturan jaminan kebendaan, yaitu untuk Gadai diatur dalam Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hipotik diatur dalam Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah diadopsi oleh

⁶⁸Ibid., hal. 128.

⁶⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Cet. I, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1980). hal 31.

⁷⁰Poesoko, *loc. cit.*

Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Selain itu terdapat bentuk eksekusi lain terhadap obyek jaminan, yaitu eksekusi dengan cara penjualan bawah tangan yang berdasarkan kesepakatan di antara para pihak dengan memenuhi syarat-syarat khusus yang bertujuan untuk memperoleh harga yang paling tinggi. Pengaturannya terdapat pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan untuk Hak Tanggungan dan Pasal 29 ayat (1) huruf c Undang-Undang Jaminan Fidusia untuk Jaminan Fidusia. Akan tetapi ada sebagian para ahli hukum yang berpendapat bahwa penjualan bawah tangan ini bukan merupakan suatu eksekusi.

Dengan demikian dapat disimpulkan dari pendapat para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang terurai di atas, bahwa pengertian eksekusi dapat dikategori menjadi dua yaitu dalam arti sempit dan dalam arti luas. Pengertian eksekusi dalam arti sempit yaitu pelaksanaan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Pengertian eksekusi dalam arti luas yaitu pelaksanaan pemenuhan hak berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, atau berdasarkan akta bertitel eksekutorial, atau parate eksekusi, atau secara penjualan bawah tangan.⁷¹

Sebagaimana yang telah kita ketahui, dalam transaksi kredit terdapat dua jenis perikatan yang ditinjau dari pemenuhan pembayaran piutang, yaitu yang pertama

⁷¹*Ibid.*, hal. 130.

transaksi kredit tanpa jaminan atau *unsecured transaction*, dimana tidak terdapat jaminan yang mengakibatkan tidak adanya perlindungan hukum bagi kreditor atas pemenuhan pembayaran piutangnya. Hal ini berbeda dengan jenis yang kedua yaitu transaksi kredit dengan jaminan atau *secured transaction*, dimana terhadap utang atau pinjamannya debitor memberikan barang jaminan sebagai perlindungan pemenuhan pembayaran kepada kreditor, apabila debitor wanprestasi, pemenuhan dapat dipaksa dengan jalan eksekusi barang jaminan melalui penjualan lelang oleh kreditor atau melalui Pengadilan. Dari segi bisnis kategori semacam ini menempatkan kreditor dalam posisi terjamin. Sedangkan dari segi hukum tuntutan pemenuhan pembayaran piutang dilindungi oleh barang jaminan, dengan jalan menjual atau mengeksekusi barang jaminan melalui Pengadilan.⁷²

Hak Tanggungan termasuk kategori transaksi kredit dengan jaminan atau *secured transaction*, dimana salah satu cirinya adalah mudah dan pasti dalam rangka pelaksanaan eksekusi. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dan diberikannya kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan kedudukan istimewa dalam bentuk *droit de preference* dan *droit de suite* merupakan ciri Hak Tanggungan sebagai suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang khas dan kuat.⁷³

Menurut Prof. Boedi Harsono, eksekusi Hak Tanggungan yaitu apabila debitor cidera janji, obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan dijual

⁷²Harahap, *op. cit.*, hal. 179.

⁷³Harsono, *op. cit.*, hal. 458.

melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil penjualan untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari-pada kreditor-kreditor yang lain.⁷⁴

Menurut hukum, apabila debitor wanprestasi, kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan melalui gugatan perdata, akan tetapi penyelesaian dengan cara tersebut memakan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Dengan adanya lembaga Hak Tanggungan disediakan cara yang lebih mudah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari-pada 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 diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.⁷⁵

⁷⁴*Ibid.*, hal. 457.

⁷⁵Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 20 ayat (1) dan (2).

Dari ketentuan Pasal di atas, maka terdapat tiga sarana eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang dapat dilakukan para kreditor pemegang Hak Tanggungan manakala debitur wanprestasi, yaitu:

1. Parate Eksekusi

Pilihan yang pertama bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 20 ayat (1)a, yaitu kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kewenangan tersebut merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kewenangan yang diberikan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini disebut parate eksekusi, yang merupakan suatu cara mengeksekusi barang jaminan tanpa melalui proses Peradilan. Dengan kata lain apabila debitur wanprestasi, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi dengan meminta bantuan kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual lelang barang jaminan tersebut, tanpa perlu perintah Ketua Pengadilan dan tanpa sita jaminan terlebih dahulu.

Dengan parate eksekusi kreditor pemegang Hak Tanggungan langsung dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai pemohon lelang kepada KPKNL setempat tanpa melalui jalur Hukum Acara Perdata. Parate eksekusi merupakan cara eksekusi yang secara prosedur tergolong sederhana dan memudahkan kreditornya.

Terhadap parate eksekusi lebih lanjut akan dibahas pada sub bab tersendiri.

2. Titel Eksekutorial

Bentuk eksekusi lain yang dapat dilakukan kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi yaitu titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya suatu Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila debitor wanprestasi dapat langsung melakukan eksekusi seperti halnya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, eksekusi dapat dilakukan terhadap obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-

undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari-pada kreditor-kreditor lainnya.

Ketentuan untuk jenis eksekusi ini masih mempergunakan ketentuan Hipotik, karena berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan selama belum terdapat peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maka ketentuan Hipotik yang ada saat mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, berlaku pula terhadap eksekusi Hak Tanggungan.⁷⁶ Ketentuan Hipotik yang dimaksud adalah ketentuan-ketentuan hukum beracara yang diatur dalam Pasal 224 Het Herziene Indonesich Reglement yang menyebutkan:

Grosse (surat asli) dari-pada akta hipotek dan surat utang, jang diperbuat di hadapan notaris di Indonesia dan jang kepalanja memakai perkataan “atas nama undang-undang” berkekuatan sama dengan keputusan hakim (ponis). Djika surat jang demikian tidak ditepati dengan djalan damai, maka perihal mendjalankannja dilakukan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri, jang dalam pegangannja orang jang berutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannja, jaitu setjara jang dinjatakan pada pasal-pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan (sandra) itu hanja boleh dilakukan djika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Djika hal melakukan putusan hakim itu harus didjalankan sama sekali atau sebagiannja diluar daerah hukum pengadilan negeri jang ketuanja menjuruh melakukan itu, maka diturutlah peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan jang berikutnja.

⁷⁶Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 26.

Dari ketentuan di atas terlihat bahwa Grosse Akta Hipotik dan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang bertitel “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dipergunakan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi. Untuk menyatukan persepsi terhadap dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diperlukan penegasan bahwa sertipikat Hak Tanggungan juga berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai Hak Atas Tanah. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan titel eksekutorial dilakukan dengan cara mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat untuk meminta penetapan dari Ketua Pengadilan dengan melalui tahap-tahap sebagai berikut:⁷⁷

a. Tahap Permohonan

Pada tahap ini kreditor pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri dimana obyek Hak Tanggungan tersebut berada atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit.
- Sertipikat Hak Tanggungan.
- Sertipikat obyek Hak Tanggungan.
- Dokumen-dokumen lainnya yang menunjukkan besarnya jumlah utang.

⁷⁷Hutagalung, *op. cit.*, hal. 235-237.

b. Tahap Aanmaning

Setelah Pengadilan Negeri menerima permohonan eksekusi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan, maka Pengadilan akan meneliti permohonan tersebut. Jika terdapat cukup alasan maka Pengadilan akan melanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu tahap aanmaning.

Pada tahap ini Pengadilan akan memanggil/menegur debitor untuk memenuhi kewajibannya. Berdasarkan Pasal 196 Het Herziene Indonesich Reglement pemanggilan akan dilakukan dua kali dengan tenggang waktu delapan hari untuk tiap-tiap aanmaning yang diterima.

Pengadilan akan menetapkan berita acara aanmaning atas dasar sikap debitor.

Ada tiga sikap debitor terhadap aanmaning yaitu:

- Tidak memperdulikan aanmaning tersebut, dalam hal demikian prosedur dapat dilanjutkan.
- Mengakui utang dan besar jumlah utangnya, dalam hal demikian kreditor dapat langsung meminta pembayaran seluruh jumlah utang atau meminta kerja-sama debitor untuk menjual obyek Hak Tanggungan guna melunasi seluruh jumlah utangnya.
- Debitor mengajukan bantahan mengenai jumlah utangnya yang tidak sesuai dengan catatan debitor atau mengenai obyek Hak Tanggungan.

c. Tahap Penyitaan

Jika debitor tidak memenuhi kewajibannya atau tidak mengindahkan pemanggilan, maka dilanjutkan ke tahap penyitaan.

Berdasarkan Pasal 197 Het Herziene Indonesich Reglement, permohonan sita diajukan oleh kreditor atas obyek Hak Tanggungan yang dilelang, lalu Pengadilan mengeluarkan penetapan yang kemudian dilanjutkan dengan proses penyitaan oleh petugas Pengadilan yang dibuktikan dengan berita acara penyitaan.

d. Tahap Pelelangan

Apabila tidak ada tanggapan/bantahan dari debitor, maka proses akan dilanjutkan ke tahap pelelangan.

Berdasarkan Pasal 200 Het Herziene Indonesich Reglement, kreditor mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan akan membuat penetapan lelang dan akan menetapkan waktu lelang setelah sebelumnya berkonsultasi dengan KPKNL. Setelah ditentukan waktunya, maka diadakan pengumuman lelang di surat kabar yang akan dilaksanakan dua kali dengan tenggang waktu satu bulan diantaranya.

Sebelum lelang dilaksanakan ada dua syarat yang harus dipenuhi kreditor, yaitu:

- Kreditor memberitahukan kepada Pengadilan mengenai plafond harga (harga minimal) dari obyek Hak Tanggungan.
- Kreditor meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Agraria setempat.

Acara lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang di Pengadilan Negeri setempat yang harus dihadiri sekurang-kurangnya oleh dua orang pembeli. Apabila

tidak ada peminatnya, maka lelang akan ditunda kurang lebih satu bulan dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak satu kali.

Setelah lelang maka akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang dan berita acara rapat penyerahan hasil lelang oleh Ketua Pengadilan.

Uang dari hasil lelang tersebut dipergunakan untuk membayar piutang kreditor tersebut, setelah dibayar terlebih dahulu biaya lelang dan apabila terdapat kelebihan maka akan dikembalikan kepada debitor.

Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial merupakan bentuk perwujudan lain dari kemudahan eksekusi yang disediakan Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan. Walaupun prosesnya tidak sesederhana parate eksekusi tapi lebih ringkas dari-pada proses beracara di Pengadilan, karena irah-irah yang terdapat di sertipikat Hak Tanggungan dipersamakan dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Sehingga tidak melewati proses litigasi yang panjang, dalam arti kreditor tidak perlu mengajukan gugatan perdata yang memakan waktu lama dan biaya besar seperti yang terjadi pada proses perkara perdata pada umumnya, karena hanya membutuhkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri saja untuk melakukan eksekusinya.

3. Penjualan Bawah Tangan

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus melalui pelelangan umum, supaya pelaksanaan dilakukan secara jujur. Akan tetapi dalam keadaan tertentu apabila

melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka atas kesepakatan di antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dengan memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditetapkan, dimungkinkan pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan di bawah tangan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi dan mengutungkan para pihak.

Persyaratan-persyaratan untuk dapat merealisasikan penjualan di bawah tangan, yaitu:⁷⁸

- a. Adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Kesepakatan ini baru akan dibuat setelah debitor wanprestasi. Dengan demikian kesepakatan untuk penjualan di bawah tangan apabila debitor wanprestasi tidak boleh dituangkan dalam APHT. Debitor harus wanprestasi terlebih dahulu baru disepakati penjualan di bawah tangan, hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan debitor dari kesewenangan pemegang Hak Tanggungan, karena apabila sejak semula klausula tentang kesepakatan penjualan di bawah tangan dicantumkan dalam APHT, dapat memberikan keleluasaan yang sangat besar kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan di bawah tangan.⁷⁹

⁷⁸Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 20 ayat (2) dan (3).

⁷⁹Harahap, *op. cit.*, hal. 199-200.

- b. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberi-tahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan paling sedikit dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.
- d. Tidak ada yang menyatakan keberatan.

Persyaratan-persyaratan sebagaimana tersebut di atas bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.⁸⁰ Apabila persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan tidak dipenuhi, maka penjualan di bawah tangan akan batal demi hukum.

Walaupun penjualan di bawah tangan tidak melalui pelelangan umum, tetapi penjualan tersebut wajib dilakukan menurut ketentuan yang berlaku, yaitu harus di hadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftaran, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ada beberapa pendapat ahli hukum yang menyatakan bahwa penjualan di bawah tangan ini bukan suatu tindakan eksekusi⁸¹, karena tergolong penjualan secara sukarela yang tanpa paksaan yang masuk kategori Pasal 19 ayat (1)

⁸⁰Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, penjelasan ps. 20 ayat (3).

⁸¹Retno Wulan Sutantio, "Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan," (Makalah disampaikan pada Seminar Hak Tanggungan Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di Universitas Padjajaran, Bandung, 27 Mei 1996), hal. 9

Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan menghendaki penjualan di bawah tangan merupakan salah satu bentuk eksekusi, hal ini terlihat dari pencantuman ketentuan penjualan di bawah tangan pada bagian eksekusi, yaitu Bab V Pasal 20 tentang Eksekusi Hak Tanggungan, selain itu sekalipun memerlukan persetujuan pemberi Hak Tanggungan, kewenangan penjualan tersebut tetap berada di tangan kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk melunasi piutangnya.

Secara teori penjualan di bawah tangan merupakan cara yang ideal untuk mengeksekusi Hak Tanggungan, karena selain menghemat waktu dan biaya, penjualan tersebut dilakukan berdasarkan persetujuan di antara para pihak sehingga kecil kemungkinan timbul gugatan hukum di kemudian hari. Akan tetapi prakteknya persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan sulit dipenuhi, terutama mengenai kesepakatan harga transaksi penjualan, yang pada akhirnya tidak dapat berjalan efektif.

C. Parate Eksekusi

Dalam hal tidak diperjanjikan suatu jaminan tertentu pada perjanjian kredit, maka berlaku jaminan umum yang demi hukum diberikan oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada jaminan umum sebagaimana yang kita ketahui terdapat kelemahan yang tidak memberikan kepastian pada kreditor untuk mendapatkan pengembalian

jumlah piutangnya secara penuh, selain itu juga proses yang ditempuh oleh kreditor jika debitor wanprestasi dengan cara gugatan perdata di Pengadilan yang memerlukan waktu dan biaya untuk mendapatkan keputusan mengenai hak kreditor dalam rangka melaksanakan eksekusi terhadap jaminan umum tersebut.

Seiring dengan perkembangannya untuk mengatasi kelemahan yang terdapat dalam jaminan umum, maka diadakan lembaga jaminan yang mempunyai fungsi utama, yaitu di satu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditor untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit yang diberikan. Di sisi lain fungsi lembaga jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitor atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitor atau penjaminnya, apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut.⁸² Peranan dari lembaga jaminan ini mulai nampak pada saat debitor tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, pada kondisi yang demikian kreditor dapat mempergunakan kedua fungsi lembaga jaminan tersebut di atas dengan cara melakukan eksekusi pada obyek jaminan yang telah diperjanjikan.

Pada Hak Tanggungan diberikan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitor wanprestasi, yaitu dengan cara parate eksekusi, titel eksekutorial dan penjualan bawah tangan. Pilihan yang dirasakan paling efisien bagi kreditor yaitu parate eksekusi. Hal ini dikarenakan jika

⁸²Poesoko, *op. cit.*, hal. 185.

dilakukan eksekusi di bawah tangan, maka sering terdapat permasalahan di kemudian hari dan jika eksekusi dilakukan dengan cara titel eksekutorial, walaupun prosesnya lebih ringkas dari-pada gugatan perdata di Pengadilan, akan tetapi tetap saja melibatkan Pengadilan dengan mengindahkan proses Hukum Acara Perdata tentang eksekusi dan akan memakan waktu dan biaya. Dengan demikian parate eksekusi merupakan bentuk eksekusi yang paling mudah dan sederhana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor dibandingkan dengan bentuk eksekusi yang lain, karena kreditor pemegang hak jaminan tersebut dapat menjual obyek jaminannya atas kekuasaan sendiri.

Oleh karenanya pada sub bab ini akan dikaji lebih mendalam mengenai parate eksekusi yang bermula dari janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri.

1. Janji Untuk Menjual Atas Kekuasaan Sendiri

Pengaturan parate eksekusi pada Hak Tanggungan berawal dari ketentuan Hipotik, mengingat sebelum adanya lembaga Hak Tanggungan bahkan setelah lembaga tersebut terbentuk yaitu pada saat diundangkan Undang-Undang Pokok Agraria sampai dengan dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan, untuk jaminan yang diberikan berupa tanah mempergunakan Hipotik dan Creditverband. Pada Hipotik terdapat janji-janji yang dapat diperjanjikan oleh pemegang Hipotik dalam rangka memberikan kemudahan untuk mengambil pelunasan piutang dan memberikan kedudukan yang diistimewakan bagi pemegangnya. Salah satu di antara janji tersebut yaitu “janji untuk menjual atas

kekuasaan sendiri” (*beding van eigenmacting verkoop*) yang disebut juga parate eksekusi.⁸³ Dimana pengaturannya *terdapat dalam Buku II Bab kedua puluh pada Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:*

Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas **minta diperjanjikan** bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan **dikuasakan menjual** persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.⁸⁴

Pada awalnya hukum Belanda kuno tidak mengenal janji tersebut serta penjualan benda jaminan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan dan di bawah pengawasan Pengadilan. Bahkan dalam asas-asas hukum Belanda kuno disyaratkan perantara Pengadilan dalam hal melakukan penjualan benda jaminan, baik itu jaminan tersebut benda bergerak ataupun benda tetap.⁸⁵

Di dalam Code Civil, bahkan terdapat larangan pada penjaminan benda bergerak untuk memperjanjikan penjualan di luar campur tangan Pengadilan, sedangkan mengenai boleh atau tidaknya janji tersebut diperjanjikan pada penjaminan benda tetap, tidak terdapat pengaturannya. Sementara itu di dalam

⁸³Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Menghadapi Kredit Macet*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 15. (untuk selanjutnya disebut Satrio IV)

⁸⁴Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, ps. 1178 ayat (2).

⁸⁵v.Nierop, hal. 154, dalam Satrio III, *op. cit.*, hal. 214.

praktek dibutuhkan adanya cara penjualan yang lebih ringkas dari-pada Pengadilan dan karena dirasakan makin besar kebutuhan akan adanya kuasa menjual dari si pemberi jaminan.⁸⁶ Untuk mengatasi hal tersebut, maka diperjanjikan hak menjual atas kekuasaan sendiri, yang juga sudah merupakan suatu kebiasaan dan kemudian diadopsi dalam Code Civil yang berlaku di Perancis.⁸⁷

Selanjutnya timbul pemikiran pada masa itu untuk menambahkan satu ketentuan yang dalam Hipotik biasa diperjanjikan, yaitu atas dasar mana pelepas uang (kreditor), dalam hal debitor wanprestasi, menjual obyek Hipotik di depan umum, sebagai janji yang tidak dapat ditarik kembali. Akhirnya pada saat perundingan diterimalah ketentuan yang memungkinkan kreditor pemegang Hipotik pertama untuk memperjanjikan “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” dengan pertimbangan bahwa tidak terdapat keberatan yang cukup kuat untuk tidak mengizinkan para pihak memperjanjikan janji tersebut, jika telah terdapat wanprestasi dengan diberikan peringatan terlebih dahulu, dengan menjual benda jaminan Hipotik di muka umum dan untuk melunasi piutangnya dari hasil penjualan tersebut, asalkan disertai dengan kewajiban untuk mempertanggung-jawabkan hasil penjualannya dan menjamin tidak

⁸⁶Satrio III, *op. cit.*, hal. 214.

⁸⁷Poesoko, *op. cit.*, hal. 180.

menelantarkan kepentingan yang lain.⁸⁸ Atas dasar itulah lalu ditambahkan ayat 2 pada Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bertitik tolak dari sejarah sebagaimana yang telah diuraikan di atas, ketentuan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara formal dan resmi sah sebagai dasar bagi kreditor pemegang Hipotik pertama untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri.⁸⁹

Pada pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut terdapat beberapa segi yang harus diperhatikan agar janji tersebut dapat dilaksanakan, yaitu:⁹⁰

- a. Klausula ini harus tegas diperjanjikan.
- b. Diperjanjikan pada waktu diberikan Hipotik.
- c. Hanya diperjanjikan bagi pemegang Hipotik pertama.
- d. Terdapat kewenangan bersyarat.
- e. Kuasa yang diberikan adalah kuasa mutlak.
- f. Berlaku apabila debitor wanprestasi.
- g. Harus didaftarkan.
- h. Terdapat syarat pelaksanaan penjualan.
- i. Kreditor mempunyai hak atas uang hasil penjualan.

⁸⁸v.Nierop, hal. 155 dan p.Scholten, dalam Satrio IV, *op. cit.*, hal. 18.

⁸⁹Poesoko, *op. cit.*, hal. 182.

⁹⁰Satrio IV, *op. cit.*, hal. 18-28.

- j. Memperhatikan ketentuan Pasal 1211 Kitab Undang-Undang Hukum perdata, yang intinya obyek Hipotik harus dijual secara lelang di muka umum.

Tujuan dari pembentuk undang-undang mencantumkan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum perdata ini yaitu apabila setiap prosedur eksekusi harus ditempuh melalui Pengadilan, dikhawatirkan para kreditor enggan memberikan kredit yang jumlah tagihannya tidak terlalu besar, karena akan tidak imbang dengan upaya yang dilakukan memakan waktu dan biaya, jika debitor wanprestasi. Maka dengan adanya janji yang terdapat pada Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kekhawatiran tersebut tidak beralasan, karena perumusan ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menyatakan bahwa kreditor berhak memperjanjikan kewenangan untuk menjual dengan kekuasaan sendiri.

Dengan demikian tindakan kreditor untuk memperjanjikan “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” apabila debitor wanprestasi, berarti kreditor tersebut mempunyai eksekusi yang selalu siap di tangan untuk dijalankan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa melalui “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” ini kreditor mempunyai parate eksekusi.⁹¹

Dari apa yang telah dikemukakan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat banyak keuntungan yang diberikan oleh Pasal 1178 ayat (2) Kitab

⁹¹*Ibid.*, hal. 23.

Undang-Undang Hukum Perdata bagi kreditor yang memperjanjikan “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri”, yaitu:⁹²

- a. Penjualan barang jaminan berdasarkan kuasa atau pelaksanaan haknya sendiri yang diperjanjikan dengan pemberi jaminan.
- b. Dilakukan di luar hukum acara.
- c. Tidak perlu melalui atau didahului dengan penyitaan.
- d. Tidak perlu menunjukkan Grosse Akta.
- e. Tidak perlu adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan.
- f. Tidak memerlukan somasi.

Selain itu “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” sangat memberikan keuntungan kepada pemegang Hipotik, selain Hipotik mempunyai sifat kebendaan, jika Hipotik didaftarkan maka akan mempunyai keuntungan lain, yaitu:⁹³

- a. Jual beli dapat dilakukan secara sederhana dibandingkan dengan menjual barang melalui eksekusi.
- b. Pemegang Hipotik dengan adanya janji tersebut akan didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditor lain, walaupun di atas benda jaminan tersebut telah diletakkan terlebih dahulu sita.

⁹²*Ibid.*, hal. 45.

⁹³Darus B, Mariam, “Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan,” *Hukum Bisnis 11* (2000): 65-66.

c. Hak pemegang Hipotik untuk mengambil pelunasan piutangnya tetap didahulukan, walaupun debitor pailit.

Terhadap “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” ternyata mendapat dukungan dari beberapa ahli hukum. Sebagaimana yang dimukakan oleh Stein yang mengatakan bahwa janji ex Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu upaya atau sarana yang memang sengaja diadakan bagi kreditor, agar mendapatkan uangnya kembali dengan jalan lebih mudah dan murah dan penjualannya lebih sederhana dari pada eksekusi biasa, karena hanya perlu memperhatikan sedikit formalitas.⁹⁴ Sementara itu Pitlo menamakan penjualan berdasarkan janji ex Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini sebagai tanpa liku-liku, karena semua terlaksana di luar wilayah hukum acara.⁹⁵ Oleh karenanya Scholten memandang penjualan atas kekuasaan sendiri merupakan pelaksanaan hak-hak kreditor yang sederhana dan murah.⁹⁶

Terhadap semua fasilitas yang diberikan kepada pemegang Hipotik pertama sehubungan dengan adanya “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” sebagaimana tersebut di atas bertujuan untuk memberikan kemudahan dalam mempercepat pengambilan pelunasan piutangnya, sehingga pada akhirnya

⁹⁴Stein, hal. 102, dalam Satrio IV, *op. cit.*, hal. 31.

⁹⁵Pitlo, hal. 496 dan 498, dalam *Ibid.*, hal. 43.

⁹⁶p.Scholten, dalam *Ibid.*

pemegang Hipotik pertama akan menduduki posisi yang kuat dibandingkan dengan kreditor lainnya.

2. Parate Eksekusi Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan

Parate eksekusi secara etimologis berasal dari kata “*paraat*” yang berarti siap di tangan⁹⁷, sehingga parate eksekusi dapat diartikan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Menurut Kamus Hukum, parate eksekusi mempunyai arti sebagai pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (Pengadilan atau hakim).⁹⁸

Pengertian yang diberikan oleh doktrin yaitu kewenangan menjual sendiri atau parate eksekusi diartikan bahwa jika debitur wanprestasi kreditor dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.⁹⁹ Menurut pendapat Pitlo, parate eksekusi adalah suatu penjualan yang berada di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu ada penyitaan, tidak melibatkan juru

⁹⁷Satrio I, *op. cit.*, hal. 276.

⁹⁸Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris, Aneka Semarang, 1977, hal. 655.

⁹⁹Satrio II, *op. cit.*, hal. 60-61.

sita, kesemuanya dilaksanakan seperti orang menjual barang sendiri di depan umum.¹⁰⁰

Prof. R. Subekti, S.H., berpendapat parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.¹⁰¹ Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja.¹⁰²

Istilah parate eksekusi sebagaimana tersebut di atas merupakan suatu definisi *stipulatif convience*, maksudnya untuk menegaskan unsur-unsur baru yang sifatnya untuk memberikan makna khusus, dapat berupa pengenalan terminologi baru atau memberikan pengertian baru terhadap term yang sudah ada.¹⁰³ Sehingga kalimat “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” cukup disebut dengan parate eksekusi.

Parate eksekusi pada Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

¹⁰⁰Pendapat Pitlo diambil dari Poesoko, *op. cit.*, hal. 242.

¹⁰¹Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum* (Jakarta: Proyek Pengembangan Teknis Yustisial MARI, 1990), hal 67. (untuk selanjutnya Subekti III)

¹⁰²Tartib. “Cacatan Tentang Parate Eksekusi,” *Varia Peradilan Tahun XI No.124* (Januari 1996): 149-150.

¹⁰³Poesoko, *op. cit.*, hal. 242.

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.¹⁰⁴

Unsur-unsur yang menjadi esensi dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini, yaitu:¹⁰⁵

- a. Debitor harus wanprestasi.
- b. Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak.
- c. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.
- d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum.
- e. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan sebatas hak tagih.

Subtansi pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini pada prinsipnya hampir sama dengan subtansi Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kedua pasal ini mengatur tentang menjual benda jaminan di muka umum serta mengambil hasil penjualan tersebut untuk pelunasan utang. Akan tetapi terdapat sedikit perbedaan di antara keduanya. Penjualan yang dimaksud dalam ketentuan Hipotik pada Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "*dikuasakan untuk menjual*" sehingga

¹⁰⁴Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 6.

¹⁰⁵Poesoko, *op. cit.*, hal. 246.

hak parate eksekusinya baru akan ada apabila diperjanjikan sebelumnya di antara kreditor dengan debitor selaku pemberi jaminan.

Pada prinsipnya janji tersebut tergantung kepada kreditor pemegang Hipotik pertama apakah ingin memperjanjikan atau tidak. Hal ini berbeda dengan penjualan yang dimaksud pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu “*menjual dengan kekuasaan sendiri*” yang diberikan oleh undang-undang. Dengan demikian kewenangan tersebut menurut Undang-Undang Hak Tanggungan sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari Hak Tanggungan. Jadi apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai wewenang untuk menjual obyek jaminan melalui lelang. Kewenangan tersebut tidak diperoleh dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi sudah dengan sendirinya ada padanya, sebab undang-undang sendiri yang memberikan kepadanya.¹⁰⁶

Tujuan pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan untuk membentuk lembaga parate eksekusi, selain memberikan sarana bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara mudah dan murah dengan maksud *menerobos* formalitas hukum acara, sisi lain juga pembentukan parate eksekusi yang diberikan oleh undang-undang bertujuan untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan

¹⁰⁶Satrio III, *op. cit.*, hal. 261.

pertama dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari-padanya.¹⁰⁷ Dapat dilihat bahwa dalam perkembangannya parate eksekusi yang pada awalnya lahir dari sebuah kesepakatan atau janji (pada ketentuan dalam Hipotik ex Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) berubah menjadi suatu norma yang mengikat yang diberikan oleh undang-undang (pada ketentuan dalam Hak Tanggungan ex Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). Perkembangan ini merupakan kemajuan yang sangat baik.

3. Penjualan Secara Lelang Di Muka Umum

Pelaksanaan penjualan obyek jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, diwajibkan oleh undang-undang melalui pelelangan umum. Dalam ketentuan hak eksekusi Hipotik yang terdapat dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur mengenai cara pelaksanaan eksekusi yang merujuk pada Pasal 1211 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan:

Dalam halnya penjualan secara sukarela, penuntutan untuk pembebasan dari beban-beban hipotik seperti tersebut di atas tidak dapat dilakukan, kecuali apabila penjualan itu terjadi **di muka umum, menurut kebiasaan setempat dan di hadapan seorang pegawai umum**, selanjutnya adalah perlu bahwa orang berpiutang paling sedikit tiga puluh hari sebelumnya benda yang bersangkutan ditunjuk kepada si pembeli, dengan suatu surat juru sita yang harus

¹⁰⁷Poesoko, *op. cit.*, hal. 248.

diberitahukan pada kota-kota kediaman, yang telah dipilih oleh orang-orang yang berpiutang pada waktu dilakukan pembukuan.¹⁰⁸

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1211 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa janji menjual obyek Hipotik atas kekuasaan sendiri yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menetapkan syarat sebagai berikut:

- a. Penjualan harus dilakukan di muka umum, maksudnya adalah bahwa penjualan harus melalui lelang.¹⁰⁹
- b. Berdasarkan kebiasaan setempat.
- c. Penjualan dilakukan di hadapan seorang pegawai umum. Pada awalnya pegawai umum yang dimaksud adalah Notaris, akan tetapi karena Notaris tidak lagi ditunjuk sebagai juru lelang maka pelaksanaannya sekarang dilakukan di hadapan juru lelang yang ditunjuk oleh Negara.¹¹⁰

Syarat penjualan sebagaimana tersebut di atas merupakan syarat yang patut dan sesuai dengan apa yang disyaratkan oleh undang-undang, serta merupakan salah satu wujud jaminan atas pelaksanaannya tidak menelantarkan kepentingan

¹⁰⁸Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, ps. 1211.

¹⁰⁹Satrio IV, *op. cit.*, hal. 25.

¹¹⁰*Ibid.*, hal. 25-26.

yang lain, dalam hal ini baik kepentingan pemilik sebagai pemberi Hipotik maupun pihak ketiga sesama kreditor.¹¹¹

Pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan juga terdapat syarat yang sama, dimana penjualannya harus melalui pelelangan umum, sebagaimana yang disebutkan dalam penjelasannya, 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 satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa 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 pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.¹¹²

Dengan disyaratkan penjualan harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, diharapkan penjualan tersebut dapat berjalan dengan lebih transparan dan dapat menghasilkan harga jual yang wajar dengan biaya yang murah dan waktu yang singkat. Hal ini merupakan salah satu wujud perlindungan yang diberikan oleh undang-undang kepada debitor atau pemberi jaminan.

¹¹¹*Ibid.*, hal. 26.

¹¹²Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, penjelasan ps. 6.

Dalam perkembangannya untuk melaksanakan lelang parate eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah terdapat peraturan pelaksana tersendiri. Sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Nomor PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa lelang obyek Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan termasuk kategori lelang eksekusi, sebagaimana yang tertera dalam Pasal 1 angka 4, yaitu:

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: 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 dikuasi/tidak dikuasi Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.¹¹³

¹¹³Departemen Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Permen Keuangan No. 304/PMK.07/2006, ps. 1 angka 4. (untuk selanjutnya disebut PMK Nomor 304 Tahun 2006)

Didasarkan bahwa parate eksekusi ini merupakan lelang eksekusi, maka yang dapat melaksanakan lelang tersebut yaitu Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di KPKNL.¹¹⁴ Sementara itu Balai Lelang hanya dapat memberikan jasa pra lelang dan pasca lelang dalam rangka mempermudah proses pelelangan yang didasarkan pada perjanjian dengan pemohon lelang.¹¹⁵ Hal ini juga dipertegas dalam Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998 tanggal 13 Juli 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, angka 5, yang menyatakan sebagai berikut:

Penyelenggaraan lelang atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui bantuan Balai Lelang.¹¹⁶

Selain itu pelaksanaan parate eksekusi ini tidak memerlukan persetujuan dari debitor, apabila debitor wanprestasi maka kreditor atas kekuasaan sendiri dapat mengajukan permohonan lelang ke KPKNL, baik dengan maupun tanpa perantara Balai Lelang Swasta. Hal ini juga dipertegas dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tentang

¹¹⁴*Ibid.*, ps. 5.

¹¹⁵Departemen Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Balai Lelang*, Permen Keuangan No. 118/PMK.07/2005, ps. 11 dan 12.

¹¹⁶Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, *Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT*, SE No. 21/PN/1998, angka 5.

Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, butir 2 huruf e, yang menyatakan:

Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelangnya.¹¹⁷

Pelaksanaan lelang parate eksekusi dilakukan dengan prosedur sebagai berikut:¹¹⁸

- a. Pemohon lelang, yaitu kreditor pemegang Hak Tanggungan, mengajukan permohonan kepada kepala KPKNL setempat¹¹⁹ dengan atau tanpa perantara Balai Lelang Swasta, dengan melampirkan:¹²⁰
 - Salinan/fotokopi perjanjian kredit.
 - Salinan/fotokopi sertifikat Hak Tanggungan.
 - Salinan/fotokopi perincian hutang atau jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi.

¹¹⁷Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, *Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT*, SE No. 23/PN/2000, butir 2 huruf e. (untuk selanjutnya disebut SE Nomor 23 Tahun 2000)

¹¹⁸Hasil wawancara dengan Ibu Dwi Nugrohandhini, Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta IV, pada tanggal 17 April 2008.

¹¹⁹KPKNL dimana tempat obyek Hak Tanggungan itu berada. Di Jakarta KPKNL terbagi menjadi 5 wilayah, yaitu: Jakarta I untuk wilayah Jakarta Pusat, Jakarta II untuk wilayah Jakarta Utara, Jakarta III untuk wilayah Jakarta Barat, Jakarta IV untuk wilayah Jakarta Selatan, Jakarta V untuk wilayah Jakarta Timur.

¹²⁰Departemen Keuangan, *Peraturan Direktur Jenderal Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang*, Dirjen No. PER-02/PL/2006, ps. 6 ayat (5).

- Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wansprestasi.
 - Salinan/fotokopi kepemilikan hak.
 - Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor.
- b. Setelah kepala KPKNL menerima permohonan tersebut, maka kelengkapan berkas diteliti oleh seksi Pelayanan Lelang.
- c. Apabila berkas yang dilampirkan lengkap, seksi Pelayanan Lelang membuat konsep penetapan jadwal lelang dan pengusulan pejabat lelang. Apabila berkas yang dilampirkan tidak lengkap, maka dikeluarkan surat permintaan kelengkapan kepada pemohon lelang.
- d. Konsep yang telah dibuat tersebut diajukan kepada kepala KPKNL, selanjutnya dikeluarkan penetapan lelang dan penunjukan pejabat lelang.
- e. Setelah keluar penetapan lelang, pemohon lelang menentukan harga limit dan mengumumkan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Peserta lelang menyetor uang jaminan melalui rekening KPKNL atau secara tunai sesuai dengan pengumuman lelang dan menyerahkan bukti setoran kepada bendahara penerimaan KPKNL.
- g. Pejabat lelang yang telah ditunjuk melaksanakan pelelangan.
- h. Pembeli wajib melunasi uang lelang paling lambat tiga hari kerja setelah pelaksanaan lelang kepada bendahara penerimaan KPKNL. Sedangkan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli, uang jaminan yang telah disetor dikembalikan secara utuh.

- i. KPKNL menyetorkan hasil lelang, berupa bea lelang dan pajak kepada kas Negara serta hasil bersih kepada penjual dan mengeluarkan risalah lelang.

Dari beberapa pengaturan yang telah diuraikan di atas, maka semakin memperjelas pelaksanaan hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, yang dilaksanakan oleh KPKNL dan dapat dibantu oleh Balai Lelang Swasta sebagai perantara. Semua itu bertujuan untuk mempercepat pengembalian pelunasan piutang kreditor, apabila debitor wanprestasi.

D. Analisa Permasalahan

1. Efektifitas Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Parate eksekusi merupakan kewenangan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualannya. Kewenangan tersebut sebagai salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama.

Parate eksekusi adalah suatu sarana eksekusi yang sangat menguntungkan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, karena sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, sarana eksekusi ini dapat dilakukan atas kekuasaan dari

kreditor pemegang Hak Tanggungan tanpa melalui proses Peradilan, tanpa memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, tanpa sita jaminan terlebih dahulu, sehingga tidak harus memperhatikan ketentuan dari hukum acara yang berlaku. Pelaksanaannya hanya mempunyai syarat jika debitor wanprestasi dan penjualannya dilakukan melalui pelelangan di muka umum. Oleh karena itu parate eksekusi sebagai bentuk eksekusi yang dapat dikatakan mudah dan sederhana. Selain itu kewenangan parate eksekusi diberikan oleh undang-undang, dengan demikian dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Sarana yang diberikan oleh parate eksekusi tersebut sangat membantu mengatasi permasalahan kredit macet, karena para kreditor bukan saja didahulukan tetapi juga diberikan kemudahan dalam mempercepat pengambilan pelunasan piutangnya.

Berdasarkan penelitian penulis pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mempunyai kelebihan dibandingkan pelaksanaan lelang dengan menggunakan fiat eksekusi dari Pengadilan, antara lain yaitu:¹²¹

- a. Terdapat landasan hukum yang kuat yang mendasari pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pelelangan parate eksekusi ini didasarkan oleh ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya Pasal 6 Undang-Undang Hak

¹²¹Hasil wawancara dengan beberapa Pejabat Lelang disetiap Wilayah KPKNL, pada tanggal 23 April 2008.

Tanggungjawab yang menjadi peraturan utama dalam melaksanakan lelang tersebut, selain itu terdapat peraturan pelaksana di bidang lelang tersebut berupa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jenderal Nomor PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998 tanggal 13 Juli 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Surat Edaran Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan. Dengan demikian eksistensi dari lelang parate eksekusi tidak perlu diragukan lagi, karena telah ditopang dengan berbagai ketentuan hukum. Selain itu kewenangan untuk melaksanakan parate eksekusi diberikan oleh undang-undang, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.

- b. Prosedur pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sederhana dan mudah dilaksanakan.

Pelaksanaan lelang parate eksekusi ini lebih sederhana dari pada titel eksekutorial, dimana tidak memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, tanpa melalui sita jaminan terlebih dahulu dan tanpa menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata. Selain itu pada KPKNL terdapat standar operating prosedur sebagai pedoman melaksanakan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut. Dimana Pemohon lelang, yaitu kreditor

pemegang Hak Tanggungan langsung dapat mengajukan permohonan lelang kepada kepala KPKNL setempat dengan melampirkan dokumen yang diperlukan, tanpa memerlukan persetujuan dari debitor/pemberi Hak Tanggungan. Dengan demikian pelaksanaan lelang parate eksekusi ini lebih sederhana tanpa melalui tahapan-tahapan sebagaimana yang terdapat pada titel eksekutorial dengan prosedur yang jelas dan pasti berdasarkan standar operating prosedur yang ditetapkan oleh KPKNL tersebut.

- c. Waktu yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan relatif lebih cepat.

Karena proses pelaksanaan lelang parate eksekusi tersebut lebih sederhana, maka dari segi waktu pun dapat dilakukan lebih cepat dari-pada titel eksekutorial. Dengan adanya standar operating prosedur yang telah ditetapkan, jangka waktu dari pelaksanaan lelang tersebut menjadi lebih jelas dan pasti, yaitu selama 34 hari kerja.¹²² Dengan demikian apabila semakin cepat waktu yang dibutuhkan dalam pelaksanaan lelang, maka tujuan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu pengembalian pelunasan piutangnya semakin cepat pula tercapai.

- d. Biaya yang dikeluarkan dalam rangka pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan relatif lebih murah.

¹²²Sumber dari brosur standar operating prosedur yang dikeluarkan oleh KPKNL.

Pelaksanaan lelang parate eksekusi sebagaimana yang telah diuraikan mempunyai prosedur sederhana yang dapat ditempuh dengan waktu yang cepat, hal ini otomatis membawa dampak pada biaya yang dikeluarkan, yang tentunya relatif lebih murah. Biaya yang dikeluarkan hanya bea lelang¹²³, sebesar satu persen dari harga pokok lelang, yang dikenakan pada pembeli dan penjual, yang nantinya akan disetorkan pada kas Negara.¹²⁴

Berdasarkan dari apa yang telah diuraikan, maka dapat disimpulkan bahwa secara teoritis parate eksekusi merupakan suatu cara eksekusi yang paling ideal dan menjanjikan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan. Akan tetapi dalam perkembangannya implementasi dari parate eksekusi tersebut baru mulai efektif pada satu/dua tahun terakhir, sedangkan pada tahun-tahun sebelumnya pelaksanaan parate eksekusi dapat dikatakan belum berjalan efektif. Hal tersebut dapat dilihat dari masih banyak di antara kreditor pemegang Hak Tanggungan yang belum memanfaatkan fasilitas dari sarana parate eksekusi yang disediakan dan diberikan oleh undang-undang tersebut.

Dari hasil penelitian penulis mengenai pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di setiap wilayah KPKNL di Jakarta, sepanjang lima tahun terakhir, menghasilkan data sebagai berikut:¹²⁵

¹²³Peraturan Lelang [Vendu Reglemnt], Ordansi 28 Februari 1908, LN No. 08-189, ps. 10 juncto PMK Nomor 304 Tahun 2006, ps. 43 ayat (1).

¹²⁴Sumber dari brosur standar operating prosedur yang dikeluarkan oleh KPKNL.

¹²⁵Data diperoleh dari berbagai sumber pada KPKNL di setiap Wilayah I, II, III, IV dan V.

❖ **KPKNL wilayah Jakarta I (Jakarta Pusat).**

Frekwensi Lelang	Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan	Lelang Dengan Fiat Pengadilan
Tahun 2003	12	42
Tahun 2004	10	39
Tahun 2005	14	23
Tahun 2006	12	27
Tahun 2007	47	5

❖ **KPKNL wilayah Jakarta II (Jakarta Utara).**

Frekwensi Lelang	Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan	Lelang Dengan Fiat Pengadilan
Tahun 2003	0	35
Tahun 2004	0	28
Tahun 2005	0	13
Tahun 2006	132	18
Tahun 2007	188	16

❖ KPKNL wilayah Jakarta III (Jakarta Barat).

Frekwensi Lelang	Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan	Lelang Dengan Fiat Pengadilan
Tahun 2003	20	39
Tahun 2004	51	34
Tahun 2005	50	28
Tahun 2006	119	23
Tahun 2007	40	6

❖ KPKNL wilayah Jakarta IV (Jakarta Selatan).

Frekwensi Lelang	Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan	Lelang Dengan Fiat Pengadilan
Tahun 2003	11	43
Tahun 2004	14	47
Tahun 2005	7	72
Tahun 2006	8	63
Tahun 2007	343	26

❖ **KPKNL wilayah Jakarta V (Jakarta Timur).**

Frekwensi Lelang	Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan	Lelang Dengan Fiat Pengadilan
Tahun 2003	7	32
Tahun 2004	10	23
Tahun 2005	7	23
Tahun 2006	65	16
Tahun 2007	26	2

Segi efektifitas pelaksanaan parate eksekusi dalam penelitian ini ditinjau dari perbandingan antara kedua cara eksekusi yang diberikan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu parate eksekusi dan titel eksekutorial. Berdasarkan data yang telah diuraikan di atas, sebelum tahun 2006 para kreditor pemegang Hak Tanggungan lebih cenderung menggunakan cara eksekusi titel eksekutorial yang memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu dibandingkan dengan parate eksekusi yang memberikan kekuasaan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan yang notabennya memberikan banyak sekali keuntungan dan kemudahan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa implementasi dari pelaksanaan parate eksekusi kurang efektif dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Oleh karena itu pada

penelitian ini, penulis mencoba menganalisa penyebab dari ketidak-efektifan pelaksanaan parate eksekusi tersebut.

Ketidak-efektifan dari pelaksanaan parate eksekusi ini sudah mulai terjadi pada saat ketentuan Hipotik, dimana pelaksanaan dari “janji menjual atas kekuasaan sendiri” banyak sekali menghadapi kendala. Pada praktek pelaksanaan parate eksekusi ex Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan suatu hak dari kreditor mengalami hambatan karena Kantor Lelang tidak “berani” melaksanakan lelang tanpa adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.¹²⁶ Menurut penelitian yang telah dilakukan pada saat itu, hanya 30 persen penjualan obyek Hipotik yang dapat dilakukan sendiri oleh kreditor pemegang Hipotik, sedangkan sisanya 70 persen penjualan obyek Hipotik harus dilakukan melalui bantuan Pengadilan.¹²⁷

Jika disyaratkannya persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan parate eksekusi, maka terjadi pencampur-adukan antara cara eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dan parate eksekusi yang jelas merupakan dua cara yang berbeda. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial memang pada prinsipnya memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, akan tetapi parate eksekusi merupakan hak kreditor pemegang Hipotik untuk menjual obyek Hipotik yang diperjanjikan dengan pemberi Hipotik pada saat jaminan Hipotik

¹²⁶Mura P. Hutagalung, “Eksekusi Hipotik dan Kepastian Hukumnya,” *Hukum dan Pembangunan Nomor 6 Tahun XX* (1990): 562, dalam Satrio I, *op. cit.*, hal. 278.

¹²⁷Satrio IV, *op. cit.*, hal. 64-65.

diberikan, karenanya dalam pelaksanaan tidak memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Pencampur-adukan cara eksekusi ini disebabkan adanya keputusan Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menggariskan bahwa eksekusi jaminan Hipotik, walaupun terdapat janji menjual atas kekuasaan sendiri akan tetapi dalam rangka pelelangannya tetap harus terlebih dahulu adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Dalam perkara tersebut, terdapat kerancuan antara pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi dengan berdasarkan Grosse Akta Hipotik. Pada awalnya Tergugat asli I melakukan parate eksekusi dengan perantara Tergugat asli III (Kantor Lelang Negara Bandung) dan pada akhirnya Mahkamah Agung membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi dan menyatakan penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri Bandung adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal. Keputusan Mahkamah Agung tersebut menyatakan tidak sah pelelangan yang dilaksanakan Kantor Lelang Negara Bandung, karena dianggap bertentangan dengan dengan Pasal 224 Het Herziene Indonesich Reglement.

Karancuan yang terjadi dalam keputusan Mahkamah Agung tersebut, yaitu dimana pelaksanaan parate eksekusi yang harus memperhatikan ketentuan proses beracara yang terdapat dalam Pasal 224 Het Herziene Indonesich Reglement, sehingga penjualan obyek Hipotik melalui pelelangan umum harus terdapat

penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Apabila eksekusi tersebut berdasarkan Grosse Akta Hipotik memang harus mendapatkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan terlebih dahulu, karena Grosse Akta Hipotik mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana pelaksanaannya pun sama seperti keputusan Pengadilan, yaitu harus melalui dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Tetapi jika pelaksanaan parate eksekusi, kreditor dapat langsung menjualnya melalui Kantor Lelang, tanpa harus mendapatkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Keputusan Mahkamah Agung tersebut berdampak terhadap pelaksanaan parate eksekusi, karena Kantor Lelang tidak “berani” melaksanakan parate eksekusi Hipotik tanpa adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Padahal tujuan dari diadakannya parate eksekusi itu sendiri yaitu menyingkirkan campur tangan Pengadilan dalam rangka pelaksanaan eksekusi. Selain itu juga keputusan Mahkamah Agung ini memberikan dampak kepada kreditor pemegang Hipotik, khususnya bank yang merasa kurang terjamin dalam rangka pelaksanaan parate eksekusi.

Pada saat terbentuk Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana ketentuan mengenai parate eksekusi diatur kembali dalam Pasal 20 juncto Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pola pikir dari Kantor Lelang maupun kreditor belum berubah terhadap pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan. Kantor Lelang pada saat itu tetap mengharuskan penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk

setiap pelaksanaan parate eksekusi, dengan dasar pemikiran bahwa Hak Tanggungan ini sebagai lembaga pengganti Hipotik khusus mengenai tanah, dengan demikian pelaksanaan eksekusinya pun tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan Hipotik, sehingga pada saat itu Kantor Lelang tidak “berani” melaksanakan parate eksekusi tanpa adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini tentunya masih berkaitan dengan pengaruh terhadap keputusan Mahkamah Agung tersebut.

Presepsi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan pun terhadap pelaksanaan parate eksekusi masih tetap sama. Para kreditor pemegang Hak Tanggungan berpendapat bahwa pelaksanaan parate eksekusi dalam Hak Tanggungan sama dengan pelaksanaan parate eksekusi Hipotik, dimana belum memberikan jaminan dan kepastian hukum, karena dikhawatirkan permohonan parate eksekusi yang diajukannya akan ditolak oleh Kantor Lelang dengan alasan keputusan Mahkamah Agung tersebut, apabila tidak ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian keputusan Mahkamah Agung tersebut masih membawa dampak terhadap pelaksanaan parate eksekusi pada obyek Hak Tanggungan.

Selain dari dampak keputusan Mahkamah Agung tersebut, terdapat faktor lain yang krusial sebagai penyebab kurang efektifnya pelaksanaan parate eksekusi, yaitu dualisme pengaturan parate eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbeda satu sama lain. Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada kreditor pemegang Hak

Tanggungjawab untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitor wanprestasi, ternyata berbanding terbalik dengan penjelasan umum angka 9 yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut:

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, yaitu yang mengatur lembaga **parate eksekusi** sebagaimana yang dimaksud pada **Pasal 224 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui** (Het Herziene Indonesich Reglement) dan **Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah luar Jawa dan Madura** (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).¹²⁸

Menurut penjelasan umum angka 9 Undang-Undang *Hak Tanggungan*, pelaksanaan *parate eksekusi* harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 Het Herziene Indonesich Reglement atau Pasal 258 Reglement Buitengewesten, karenanya harus mendapatkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Dengan demikian berdasarkan penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat ditafsirkan pelaksanaan *parate eksekusi* dan *titel eksekutorial* mempunyai prosedur yang sama.

¹²⁸Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, penjelasan umum angka 9.

Dengan adanya penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan ini, maka memberikan dualisme pengaturan terhadap pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan yang berbeda satu sama lain, di satu sisi dapat langsung dilakukan melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dan disisi lain pelaksanaan harus mendapatkan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 Het Herziene Indonesich Reglement atau Pasal 258 Reglement Buitengewesten.

Dualisme pengaturan yang saling bertentangan tersebut menunjukkan bahwa terdapat ketidak-konsistenan dari pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan dan pada akhirnya akan menimbulkan konflik norma, sehingga mengakibatkan tidak terdapat kemudahan dari parate eksekusi yang semula disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.¹²⁹

Dualisme pengaturan terhadap pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan ini juga merupakan salah satu faktor penyebab dari kurang efektifnya pelaksanaan parate eksekusi, karena dalam praktek Kantor Lelang tidak bersedia melaksanakan permohonan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tanpa adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini dikarenakan Kantor Lelang dalam pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Undang-undang

¹²⁹Poesoko, *op. cit.*, hal. 264.

Hak Tanggungan mendasarkan pada penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pada dasarnya dualisme pengaturan terhadap pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan dijadikan salah satu penyebab dari kurang efektifnya pelaksanaan parate eksekusi tidak lagi relefan, dengan diterbitkannya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, pada II, tentang Hal-Hal Khusus, II A, Penjelasan menyatakan sebagai berikut:

117. Pada dasarnya rumusan **penjelasan** peraturan perundang-undangan **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.
118. **Penjelasan tidak dapat** digunakan sebagai **dasar hukum** untuk membuat peraturan lebih lanjut. Karena itu, hindari membuat rumusan norma di dalam bagian penjelasan.
119. **Penjelasan berfungsi** sebagai **tafsiran resmi** atas materi tertentu.¹³⁰

Berdasarkan dari Keputusan Presiden tersebut, penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan sandaran terhadap

¹³⁰Indonesia, *Keputusan Presiden Tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undang dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden*, Kepres No. 44 Tahun 1999, LN No.70 Tahun 1999.

pelaksanaan parate eksekusi. Hal ini disebabkan penjelasan undang-undang bukan merupakan suatu norma, melainkan sebagai tafsiran resmi dari materi tertentu. Oleh karenanya penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pelaksanaan parate eksekusi, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.¹³¹

Sehingga sungguh tidak beralasan, apabila pada prakteknya Kantor Lelang tetap mengharuskan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, karena terdapat dualisme pengaturan terhadap pelaksanaan parate eksekusi di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Penyebab lain dari kurang efektifnya pelaksanaan parate eksekusi juga dikarenakan masih banyak di antara kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak mengetahui adanya cara eksekusi langsung seperti parate eksekusi. Ada juga kreditor pemegang Hak Tanggungan yang telah mengetahuinya tapi mereka tidak mempunyai kemauan dan keberanian untuk memanfaatkan fasilitas yang diberikan parate eksekusi, hal ini disebabkan kurangnya pengetahuan dari kreditor mengenai pelaksanaan parate eksekusi. Pola pikir dari kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu apabila terkait dengan eksekusi pasti melibatkan Pengadilan dan sita jaminan. Para kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut berpikir walaupun terdapat penjualan langsung, yaitu parate

¹³¹Poesoko, *op. cit.*, hal. 273.

eksekusi, akan tetapi nantinya akan tetap berujung di Pengadilan juga. Hal ini diakibatkan karena pada saat itu kurang sosialisasi mengenai pelaksanaan parate eksekusi kepada para kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Seringnya Kantor Lelang meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri dalam setiap pelaksanaan parate eksekusi ini, bukan hanya disebabkan pengaruh keputusan Mahkamah Agung sebagaimana tersebut di atas dan dualisme pengaturan pelaksanaan parate eksekusi pada Undang-Undang Hak Tanggungan. Persyaratan fiat eksekusi pada pelaksanaan parate eksekusi tersebut ternyata juga didasarkan pada adanya Surat Edaran Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, yang menyatakan pada butir 3 sebagai berikut:¹³²

Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b (eksekusi berdasarkan titel eksekutorial) dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala/ gugatan dari debitor/ pihak ketiga.

Maksud dari Surat Edaran tersebut, yaitu pelaksanaan dari parate eksekusi ini tidak dapat dilakukan, jika terdapat alasan sebagai berikut:

¹³²SE Nomor 23 Tahun 2000, butir 3.

1. Tidak memuat janji kewenangan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan junto Pasal 11 ayat (2) huruf e dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Terdapat kendala ataupun gugatan dari debitor maupun pihak ketiga.

Dalam keadaan demikian, maka eksekusi dari Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial.

Berdasarkan Surat Edaran tersebut, pada praktek banyak sekali permohonan lelang parate eksekusi yang tidak dapat dilaksanakan oleh KPKNL. Jika terdapat indikasi permasalahan pada permohonan lelang parate eksekusi, KPKNL mengharuskan pemohon lelang (kreditor pemegang Hak Tanggungan) untuk memilih bentuk eksekusi lain, yaitu eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, yang dalam pelaksanaannya memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat. Hal ini juga sebagai salah satu penyebab dari ketidak-efektifan pelaksanaan parate eksekusi.

Sementara itu Disisi lain terdapat peraturan pelaksanaan lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:¹³³

KP2LN/ Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subyek dan obyek lelang.

¹³³PMK Nomor 304 Tahun 2006, ps. 6 ayat (4).

Dapat disimpulkan dari pasal di atas, bahwa KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya, termasuk permohonan dari lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila dokumen persyaratan lelang yang diajukan sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subyek dan obyek lelang.

Namun pada praktek yang terjadi adalah pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan, jika terdapat indikasi kendala ataupun gugatan dari debitor maupun pihak ketiga, sekalipun dokumen persyaratan lengkap serta telah memenuhi legalitas subyek dan obyek lelang. Bahkan jika terdapat gugatan pada saat proses pelaksanaan lelang telah dilangsungkan, maka proses lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan tersebut dibatalkan dan diharuskan menyelesaikan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial.

Jika kita hubungkan dengan pengaturan tentang pembatalan lelang yang menyatakan:¹³⁴

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan putusan/penetapan lembaga Peradilan atau atas permintaan penjual.

¹³⁴*Ibid.*, ps. 14 ayat (1).

Maka yang hanya dapat membatalkan lelang, selain permintaan penjual, yaitu putusan/penetapan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sedangkan indikasi permasalahan sekalipun sudah diajukan gugatan di Pengadilan tidak dapat membatalkan suatu permohonan lelang.

Oleh karenanya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa, sepanjang dokumen persyaratan lengkap serta telah memenuhi legalitas subyek dan obyek lelang dan sepanjang belum ada putusan/penetapan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk membatalkan permohonan lelang, maka permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut seharusnya dapat dilaksanakan, baik itu ada ataupun tidak adanya kendala/gugatan dari debitor maupun pihak ketiga.

Secara teori, ketentuan yang terdapat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 memang bertentangan dengan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000 dan berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan kedudukan Peraturan Menteri Keuangan lebih tinggi dibandingkan Surat Edaran, yang notabennya bukan merupakan dasar hukum yang bersifat mengatur dan juga hanya berlaku intern bagi kalangan KPKNL.¹³⁵ Akan tetapi menurut pejabat dari KPKNL, sejarah timbulnya Surat Edaran tersebut, karena di dalam praktek banyak sekali terdapat permasalahan mengenai pelaksanaan lelang Pasal 6

¹³⁵Hasil wawancara dengan Ibu Triana Handayani, Bagian Peraturan Lelang Hukum dan Informasi DJKLN, pada tanggal 5 Mei 2008.

Undang-Undang Hak Tanggungan ini. Sementara itu payung aturan mengenai pelelangan tersebut hanya bersifat umum, yaitu petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis untuk semua jenis lelang yang dilakukan oleh KPKNL, sedangkan peraturan lelang yang mengatur secara khusus mengenai pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut belum ada.¹³⁶

Permasalahan dari pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini ternyata berdampak kepada KPKNL sebagai pihak yang turut digugat. Oleh karenanya pada saat itu dibutuhkan suatu ketentuan yang dapat melindungi KPKNL dari gugatan yang ada, maka dibentuklah Surat Edaran tersebut.¹³⁷

Dengan adanya Surat Edaran tersebut, setidaknya gugatan yang ditujukan kepada KPKNL dapat diminimalisir. Kenyataan tetap masih banyak gugatan yang ditujukan kepada KPKNL, sekalipun sudah disaring dengan ketentuan Surat Edaran tersebut. Pelaksanaan eksekusi, apapun bentuknya baik parate eksekusi ataupun titel eksekutorial, pada prinsipnya banyak mengalami permasalahan, karena debitor akan mempergunakan segala macam cara untuk mempertahankan apa yang menjadi haknya, walaupun pada kenyataan ia telah wanprestasi.

¹³⁶Hasil wawancara dengan Ibu Kurnia, Kepala Seksi Pelayanan Lelang Wilayah Jakarta III, pada tanggal 8 Mei 2008.

¹³⁷*Ibid.*

Menurut pejabat KPKNL ketentuan yang terdapat dalam Surat Edaran Nomor 23 Tahun 2000 ini tidak bertentangan dengan petunjuk pelaksanaan lelang yang ada di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 bahkan dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, karena Surat Edaran tersebut sifatnya mengisi ketentuan yang tidak jelas diatur.¹³⁸

Keberadaan Surat Edaran ini disikapi dengan pandangan yang berbeda dari pihak kreditor, menurut beberapa kreditor, dengan adanya Surat Edaran tersebut mencegah kemudahan dari pelaksanaan parate eksekusi yang sebenarnya merupakan hak dari kreditor pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh undang-undang.¹³⁹ Bahkan pada saat ini terdapat gugatan dari pemohon lelang (kreditor Hak Tanggungan) yang merasa dirugikan oleh KPKNL Jakarta V, karena menolak permohonan parate eksekusi yang telah diajukannya.¹⁴⁰

Terhadap permasalahan keberadaan Surat Edaran yang menjadi polemik di antara KPKNL dan kreditor pemegang Hak Tanggungan, penulis menganalisa bahwa pada dasarnya Kantor Lelang Negara berhak membuat suatu ketentuan untuk setiap jenis lelang yang dijalankannya, akan tetapi ketentuan yang terdapat dalam Surat Edaran tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan

¹³⁸ *Ibid.*

¹³⁹ Hasil wawancara dengan beberapa kreditor pemegang Hak Tanggungan.

¹⁴⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Arif, staf Pelayanan Lelang Jakarta V, pada tanggal 5 Mei 2008.

Nomor 40/PMK.07/2006 dan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis terlihat memang pada dasarnya KPKNL dengan adanya Surat Edaran tersebut ingin menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka pelaksanaan lelang parate eksekusi ini, akan tetapi bukan berarti KPKNL dapat menolak permohonan lelang parate eksekusi jika terdapat kendala/gugatan dari debitor/pihak ketiga, karena baik di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 maupun Undang-Undang Hak Tanggungan tidak terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa kendala/gugatan dari debitor/pihak ketiga dapat menanggihkan pelaksanaan parate eksekusi. Di dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pelaksanaan parate eksekusi hanya disyaratkan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama dan dilakukan melalui pelelangan umum, oleh karenanya sekalipun terdapat kendala/gugatan dari debitor/pihak ketiga pelaksanaan parate eksekusi ini harus dapat dilaksanakan. Sehingga dengan demikian pelaksanaan lelang parate eksekusi ini semestinya dapat dilakukan tanpa harus memperhatikan Surat Edaran tersebut.

Ketentuan Surat Edaran tersebut selain bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 dan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, juga tidak memberikan kepastian hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, karena Surat Edaran tersebut tidak memberikan klasifikasi kendala atau gugatan apa yang dimaksud. Pemikiran dari kreditor pemegang Hak Tanggungan yang merasa Surat Edaran tersebut mencegah haknya, itu terjadi karena ketidak-jelasan dari ketentuan di dalam Surat Edaran tersebut, mereka

merasa dapat dilaksanakan atau tidaknya lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini tergantung dari kebijakan pimpinan, yaitu kepala KPKNL di setiap wilayah.¹⁴¹

Di sisi lain KPKNL menentukan dapat atau tidak dilaksanakan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan pada kasus disetiap permohonan yang diajukan, apakah permohonan lelang tersebut mengandung indikasi permasalahan dikemudian hari atau tidak. Banyak aspek yang harus dipikirkan oleh KPKNL sebelum menentukan pelaksanaan lelang, diantaranya aspek debitor dan aspek jaminannya.¹⁴²

Pada permasalahan ini masing-masing pihak, memberikan tafsiran yang berbeda-beda tentang keberadaan Surat Edaran tersebut. Oleh karenanya menurut pendapat penulis, KPKNL dalam membuat ketentuan mengenai pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan harus disesuaikan dengan syarat-syarat yang terdapat di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga di antara ketentuan yang satu dengan yang lainnya tidak terdapat perbedaan pengaturan mengenai pelaksanaan parate eksekusi.

Selain itu juga ketentuan mengenai pelaksanaan parate eksekusi tersebut lebih baik tidak dituangkan di dalam Surat Edaran, karena Surat Edaran hanya berlaku intern bagi kalangan KPKNL. Ketentuan tersebut seharusnya dituangkan

¹⁴¹Hasil wawancara dengan legal Balai Lelang Swasta, pada tanggal 28 April 2008.

¹⁴²Hasil wawancara dengan Ibu Eris, Biro Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta II, pada tanggal 6 Mei 2008.

dalam peraturan yang lebih tinggi dari pada Surat Edaran dan dapat mengikat pihak lain, seperti Peraturan Menteri Keuangan atau Peraturan Direktur Jenderal. Dengan demikian ketentuan mengenai pelaksanaan Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjadi jelas dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, baik itu kreditor pemegang Hak Tanggungan maupun KPKNL.

Ketidak-efektifan dari parate eksekusi ini juga disebabkan Badan Peradilan merasa wibawanya diambil alih dalam hal pelaksanaan eksekusi, karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, pada prinsipnya eksekusi itu merupakan wewenang Pengadilan, maka dari itu KPKNL tidak “berani” untuk melakukan lelang parate eksekusi. Ketidak-beranian KPKNL untuk melaksanakan parate eksekusi, menurut pendapat penulis tidak beralasan karena wewenang tersebut sudah diberikan kepadanya oleh Undang-Undang Hak Tanggungan serta jelas bahwa parate eksekusi ini merupakan bentuk eksekusi lain yang pelaksanaannya di luar campur tangan Pengadilan. Oleh karenanya KPKNL tidak perlu merasa ragu lagi untuk melaksanakan parate eksekusi.

Menurut hemat penulis, *keefektifan dari pelaksanaan parate eksekusi ini* ditentukan dari ketegasan KPKNL untuk melaksanakan parate eksekusi. Sebagai contoh berdasarkan data yang telah disajikan, pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan pada KPKNL wilayah Jakarta III sudah mulai efektif dari tahun 2004. Hal tersebut disebabkan KPKNL wilayah Jakarta III paling “berani” untuk

melaksanakan eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dibandingkan dengan KPKNL wilayah Jakarta yang lainnya.¹⁴³

Sementara itu efektifitas dari pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan pada KPKNL wilayah Jakarta yang lain baru mulai terjadi pada tahun 2006 dan tahun 2007. Selain dari sosialisasi mengenai pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sudah sering dilakukan, hal tersebut berkaitan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 Tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut pengelolaan kekayaan Negara telah dipisahkan pada Badan Usaha Milik Negara dan sepenuhnya menjadi kewenangan perusahaan Negara yang bersangkutan, hal ini berdampak terhadap pengurusan piutang macet pada bank-bank Badan Usaha Milik Negara yang dapat diselesaikan sesuai mekanisme korporasi masing-masing.

Kaitan Peraturan Pemerintah tersebut dengan mulai efektifnya pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan, yaitu karena bank-bank Badan Usaha Milik Negara sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah tersebut tidak lagi menyerahkan piutangnya kepada Panitia Urusan Piutang Negara, akan tetapi dapat menyelesaikan sendiri. Salah satu pilihan bank-bank Badan Usaha Milik Negara untuk menyelesaikan urusan piutangnya yaitu parate eksekusi.

¹⁴³Hasil wawancara dengan pejabat lelang pada KPKNL wilayah III, tanggal 25 April 2008.

Dengan demikian sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut yang dapat mengajukan permohonan parate eksekusi bukan saja bank swasta, tetapi bank-bank Badan Usaha Milik Negara pun dapat mengajukan permohonan tersebut. Karena lebih banyak pihak yang dapat mengajukan permohonan parate eksekusi, maka pelaksanaan parate eksekusi pun meningkat dan mulai efektif.

2. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Sebagaimana yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya, secara teori parate eksekusi merupakan suatu cara eksekusi yang paling ideal dan menjanjikan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan. Dengan kemudahan yang diberikan oleh sarana parate eksekusi ini, semestinya di dalam praktek tidak ada lagi kreditor pemegang Hak Tanggungan yang memilih bentuk eksekusi lain, karena tersedia sarana yang lebih sederhana dan menguntungkan baginya, yaitu melalui parate eksekusi.

Pada praktek dari hasil pengamatan penulis, kreditor pemegang Hak Tanggungan selalu mengalami kesulitan dalam hal mengeksekusi barang jaminan, sehingga pelaksanaan parate eksekusi tidak dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan.¹⁴⁴ Memang harus diakui, bahwa pelaksanaan lelang parate eksekusi lebih riskan dan mengandung resiko yang *tinggi* dari-pada jenis

¹⁴⁴Hasil pengamatan penulis pada kantor-kantor hukum.

pelelangan lainnya,¹⁴⁵ akan tetapi bukan berarti hal tersebut dapat menghambat pelaksanaan dari parate eksekusi.

Dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi terdapat banyak hambatan-hambatan yang menjadi faktor penyebab dari kurang-efektifnya pelaksanaan tersebut, yaitu diantaranya:

a. Hambatan dari pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Hambatan pelaksanaan parate eksekusi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan, yaitu sedikitnya permohonan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang diajukan. Para kreditor pemegang Hak Tanggungan terkesan masih ragu-ragu untuk memanfaatkan sarana parate eksekusi tersebut.¹⁴⁶ Hal ini disebabkan dari banyaknya penolakan permohonan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL, selain itu juga kurangnya pemahaman dari kreditor pemegang Hak Tanggungan itu sendiri mengenai pelaksanaan parate eksekusi.¹⁴⁷

Untuk mengatasi hambatan tersebut, menurut pendapat penulis, seharusnya sering dilakukan sosialisasi mengenai pelaksanaan parate eksekusi dengan cara mengadakan seminar ataupun workshop untuk menyamakan persepsi terhadap pelaksanaan parate eksekusi. Selain itu

¹⁴⁵Hasil wawancara dengan ibu Dwi, Pejabat Lelang di KPKNL Jakarta IV, pada tanggal 17 April 2008.

¹⁴⁶Hasil wawancara dengan staf legal Balai Lelang Swasta, pada tanggal 28 April 2008.

¹⁴⁷*Ibid.*

diperlukannya peran aktif dari KPKNL untuk melakukan pendekatan kepada calon pemohon lelang pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

b. Hambatan dari pihak debitor.

Hambatan pelaksanaan parate eksekusi yang datangnya dari debitor, yaitu gugatan yang ditujukan kepada KPKNL.¹⁴⁸ Hal ini disebabkan dimana pelaksanaan eksekusi pada prinsipnya banyak mengalami permasalahan, karena debitor akan mempergunakan segala macam cara untuk mempertahankan apa yang menjadi haknya, walaupun pada kenyataan ia telah wanprestasi. Permasalahan tersebut ternyata berdampak kepada KPKNL sebagai pihak yang turut digugat.

Materi gugatan yang ditujukan kepada KPKNL pada umumnya meminta pembatalan lelang tersebut. Bahkan dalam satu bulan gugatan mengenai lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini dapat mencapai 27 materi gugatan.¹⁴⁹

Banyaknya gugatan tersebut sangat berpengaruh terhadap kinerja dari KPKNL, yang bertugas memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat. Hambatan ini dapat diatasi dengan cara pejabat lelang yang melaksanakan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan harus benar-benar teliti dalam pemeriksaan legalitas subyek dan obyek dari barang

¹⁴⁸Hasil wawancara dengan Ibu Kurnia, Kepala Seksi Pelayanan Lelang Wilayah Jakarta III, pada tanggal 8 Mai 2008.

¹⁴⁹*Ibid.*

jaminan, jika terdapat perbedaan data, KPKNL berwenang untuk menolak permohonan lelang tersebut. Dengan demikian diharapkan gugatan yang ditujukan kepada KPKNL dapat diminimalisir.

c. Hambatan dari KPKNL

Ketidak-beranian KPKNL untuk melaksanakan lelang parate eksekusi juga merupakan salah satu hambatan parate eksekusi. Dalam praktek masih banyak penolakan yang dilakukan oleh KPKNL atas permohonan parate eksekusi yang diajukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan tanpa adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan.

Ketidak-beranian KPKNL untuk melaksanakan parate eksekusi, menurut pendapat penulis tidak beralasan karena wewenang tersebut sudah diberikan kepadanya oleh Undang-Undang Hak Tanggungan serta jelas bahwa parate eksekusi ini merupakan bentuk eksekusi lain yang pelaksanaannya di luar campur tangan Pengadilan. Oleh karena itu KPKNL tidak perlu merasa ragu lagi untuk melaksanakan parate eksekusi.

d. Hambatan dari Obyek Lelang.

Hambatan yang paling banyak dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi, yaitu dari obyek lelang itu sendiri. Mulai dari obyek lelang tidak laku terjual, harga limit dari obyek lelang sampai dengan pengosongan obyek lelang.¹⁵⁰

¹⁵⁰Berdasarkan laporan dari kreditor kepada KPKNL Wilayah Jakarta III.

Hambatan dari obyek lelang yang tidak laku terjual disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya tidak ada peminat, harga jual terlalu tinggi, obyek lelang tidak *marketable* dan pandangan masyarakat terhadap obyek lelang yang beranggapan bahwa obyek lelang tersebut pasti akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Terhadap hambatan ini seharusnya obyek lelang yang akan dijual perlu dilakukan upaya pemasaran yang baik dan melakukan pendekatan kepada calon pembeli lelang. Upaya tersebut dapat dilakukan melalui kerja-sama dengan Balai Lelang Swasta.

Harga limit dari obyek lelang juga menjadi salah satu penghambat dari pelaksanaan lelang parate eksekusi. Penentuan harga limit obyek lelang dilakukan oleh penjual yang notabennya adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan, sering kali penjual menetapkan harga limit yang terlalu tinggi agar dapat menutupi jumlah piutangnya.¹⁵¹ Hal tersebut terjadi karena kreditor pemegang Hak Tanggungan kurang memperhitungkan nilai dari obyek jaminan yang diberikan oleh debitor, sehingga nilai tanggungan mendekati nilai jaminannya. Dengan harga limit yang tinggi mengakibatkan obyek lelang yang ditawarkan menjadi tidak laku terjual. Seharusnya dalam hal menentukan harga limit, penjual harus berpegangan pada harga pasar yang terdapat di dalam Nilai Jual Obyek Pajak yang berlaku.

¹⁵¹Hasil wawancara dengan Ibu Kurnia, Kepala Seksi Pelayanan Lelang Wilayah Jakarta III, pada tanggal 8 Mai 2008.

Hambatan yang paling utama dalam pelaksanaan parate eksekusi ini, yaitu pengosongan dari obyek lelang. Walaupun terdapat janji di dalam APHT, bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada saat eksekusi¹⁵², akan tetapi janji tersebut sulit untuk direalisasikan, tidak dapat dipungkiri bahwa pengosongan dari obyek lelang merupakan masalah yang krusial. Sementara itu pengosongan bukan merupakan kewenangan dari KPKNL melainkan kewenangan Pengadilan. Bagi pembeli obyek lelang yang berpenghuni dan ingin melakukan upaya pengosongan, maka ia harus mengajukan permohonan penetapan pengosongan lelang ke Pengadilan. KPKNL atas permintaan pembeli lelang hanya mengeluarkan Grosse/Salinan Akta Risalah Lelang, yang nantinya akan diserahkan kepada Pengadilan sebagai dasar untuk mengeluarkan penetapan pengosongan tersebut.¹⁵³ Yang menjadi masalah jika pengosongan berada di tangan Pengadilan selain memakan waktu dan biaya, dikhawatirkan Pengadilan akan mempersulit untuk mengeluarkan penetapan pengosongan tersebut, karena beranggapan dengan pelaksanaan parate eksekusi mengambil-alih sebagian kewenangannya dalam rangka mengeksekusi benda jaminan. Terhadap hambatan ini, menurut pendapat penulis seharusnya dalam rangka lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, KPKNL

¹⁵²Undang-Undang Hak Tanggungan, *op. cit.*, ps. 11 ayat (2) huruf j.

¹⁵³Hasil wawancara dengan Bapak Arif, staf Pelayanan Lelang Jakarta V, pada tanggal 5 Mei 2008.

diberikan kewenangan untuk melakukan pengosongan obyek lelang Hak Tanggungan. Dengan demikian KPKNL selain berwenang menjadi pelaksana juga berwenang untuk mengadakan pengosongan, sehingga pelaksanaan parate eksekusi ini menjadi satu paket dan dapat menyederhanakan proses dari pelaksanaan parate eksekusi tersebut.

Hambatan-hambatan dari pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana tersebut di atas harus segera dapat diatasi, mengingat parate eksekusi merupakan bentuk eksekusi yang sangat menguntungkan baik dari segi waktu dan biaya. Dengan demikian diharapkan pelaksanaan dari parate eksekusi dapat berjalan dengan efektif.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari uraian dalam bab-bab sebelumnya, penulis mengambil kesimpulan bahwa:

1. Secara teoritis parate eksekusi merupakan suatu cara eksekusi yang paling ideal dan menjanjikan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan. Akan tetapi dalam perkembangannya implementasi dari parate eksekusi tersebut baru mulai efektif pada satu/dua tahun terakhir, sedangkan pada tahun-tahun sebelumnya pelaksanaan parate eksekusi dapat dikatakan belum berjalan efektif. Salah satu penyebabnya, yaitu terdapat Surat Edaran Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, yang intinya menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi tidak dapat dilakukan, jika terdapat kendala ataupun gugatan. dari debitor maupun pihak ketiga. Berdasarkan Surat Edaran tersebut, banyak sekali permohonan lelang parate eksekusi yang ditolak, karena KPKNL tidak “berani” untuk melakukan lelang parate eksekusi. Menurut hemat penulis keefektifan

pelaksanaan parate eksekusi ditentukan dari ketegasan KPKNL untuk melaksanakan parate eksekusi. Efektifitas dari pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan baru mulai terjadi pada tahun 2006 dan Tahun 2007, karena selain sosialisasi mengenai pelaksanaan parate eksekusi sudah sering dilakukan juga berkaitan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006, dimana bank-bank Badan Usaha Milik Negara tidak lagi menyerahkan piutangnya kepada Panitia Urusan Piutang Negara, akan tetapi dapat menyelesaikan sendiri, salah satu pilihannya yaitu parate eksekusi. Dengan demikian yang dapat mengajukan permohonan parate eksekusi bukan saja bank swasta, tetapi bank-bank Badan Usaha Milik Negara, karena lebih banyak pihak yang dapat mengajukan permohonan parate eksekusi maka pelaksanaan parate eksekusi pun meningkat dan mulai efektif.

2. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan, yaitu diantaranya:
 - a. Hambatan dari pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan, yaitu sedikitnya permohonan lelang parate eksekusi yang diajukan, karena para kreditor pemegang Hak Tanggungan terkesan masih ragu-ragu untuk memanfaatkan sarana parate eksekusi tersebut.
 - b. Hambatan dari pihak debitor, yaitu banyaknya gugatan yang ditujukan debitor kepada KPKNL.

- c. Hambatan dari KPKNL, yaitu ketidak-beranian KPKNL untuk melaksanakan lelang parate eksekusi tanpa adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hambatan dari obyek lelang, yaitu obyek lelang tidak laku terjual,⁶ harga limit dari obyek lelang dan pengosongan obyek lelang.

B. Saran

Terhadap permasalahan-permasalahan yang ada, maka penulis menyarankan beberapa hal, antara lain:

1. Dalam rangka menyamakan persepsi terhadap pelaksanaan parate eksekusi dan membina kepercayaan kreditor pemegang Hak Tanggungan, sebaiknya sering dilakukan sosialisasi mengenai pelaksanaan parate eksekusi dengan cara mengadakan seminar ataupun workshop. Dengan demikian pelaksanaan parate eksekusi diharapkan dapat berjalan efektif, mengingat pelaksanaan penjualan melalui parate eksekusi memberikan segi-segi keuntungan dalam pengembalian piutang kreditor dan bermanfaat untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional.
2. Agar tidak terjadi kerancuan prosedur pelaksanaan parate eksekusi dan menghapuskan dualisme pengaturan mengenai parate eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sebaiknya Penjelasan Umum angka 9 dari Undang-Undang Hak Tanggungan diubah atau dihapuskan. Dengan demikian pengaturan

- mengenai parate eksekusi lebih jelas dan lebih memberikan kepastian hukum bagi para pihak, khususnya kreditor pemegang Hak Tanggungan.
3. Diperlukannya peran aktif dari KPKNL untuk melakukan pendekatan, baik kepada calon pemohon maupun calon pembeli lelang parate eksekusi. Dengan demikian pelaksanaan parate eksekusi dapat berjalan efektif.
 4. Kewenangan dari KPKNL sebaiknya ditambah, bukan hanya sebagai pelaksana lelang parate eksekusi, tapi juga diberikan kewenangan untuk melakukan pengosongan obyek lelang. Dengan demikian pelaksanaan parate eksekusi menjadi satu paket dan hanya berada pada satu pintu, yaitu KPKNL, tanpa adanya campur tangan dari Pengadilan, sehingga proses pelaksanaan parate eksekusi dapat lebih disederhanakan.
 5. Ketentuan yang terdapat di dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, sebaiknya dihapuskan dan digantikan dengan produk hukum yang lebih tinggi dari-pada Surat Edaran. Apabila KPKNL ingin membuat ketentuan sebagai pedoman pelaksanaan parate eksekusi dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian, sebaiknya harus disesuaikan dengan syarat-syarat yang terdapat di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian ketentuan mengenai pelaksanaan parate eksekusi dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak dan kemudahan pelaksanaan parate eksekusi yang sebenarnya merupakan hak dari kreditor pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh undang-undang dapat direalisasikan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrahman. *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria V*. Bandung: Alumni, 1980.
- Bachar, Djazuli. *Eksekusi Putusan Perkara Perdata, Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*. Cet. II. Jakarta: CV. Akademika Pressindo Anggota Ikapi, 1995.
- Boediarto, Ali. *et al. Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2003.
- Fuady, Munir. *Hukum Bisnis Teori Dan Praktek Buku Kedua*. Cet. I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT. Gramedia, 1989.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan*. Cet. VIII. Jakarta: Djambatan, 1999.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. XV. Jakarta: Djambatan, 2002.
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI. IX/MPR/2001*. Cet. I. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Cet. II. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- , *Condominium dan Permasalahan*. Cet. III. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- , *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

- Keraf, Gorys. *Komposisi*. Cet. XII. Semarang: Bina Putera, 2001.
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Cet. I. Yogyakarta: LaksBang PresSindo, 2007.
- Satrio, J. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- . *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- . *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997.
- . *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998.
- Sjahdeini, Sultan Remy. *Hak Tanggungan Azaz-Azaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Di Hadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. III. Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet. VI. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Cet. I. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1980.
- Subekti. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet. III. Bandung: Bina Cipta, 1989.
- . *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*. Jakarta: Proyek Pengembangan Teknis Yustisial MARI, 1990.
- . *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Cet. V. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkantawinato. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Bina Cipta, 1979.

Usman, Rachmadi. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*. Jakarta: Djambatan, 1998.

B. Makalah

- Darus B, Mariam. "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan," *Hukum Bisnis 11* (2000): 11-15.
- , "Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional," *Hukum Bisnis 1* (1997): 31-36.
- Hasan, Djuhaendah. "Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan," *Hukum Bisnis 11* (2000): 16-19.
- , "Hak Tanggungan Implikasinya Terhadap Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah," *Hukum Bisnis 1* (1997): 5-30.
- Hutagalung, Mura P. "Eksekusi Hipotik dan Kepastian Hukumnya," *Hukum dan Pembangunan Nomor 6 Tahun XX* (1990): 562.
- Sabarani, Bachtiar. "Parate Eksekusi Dan Paksa Badan," *Hukum Bisnis 15* (September 2001): 5-17.
- Sjahdeini, Sultan Remy. "Hak Tanggungan Azaz-Azaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Di Hadapi Oleh Perbankan," *Hukum Bisnis 1* (1997): 5-30.
- Sujadi, Suparjo. *ed. Prosiding Seminar Sehari Aspek Hukum Jaminan Dalam Corporate Financing Oleh Perbankan Di Indonesia Aturan Dan Penyelesaian Sengketa Hukum Dalam Hubungan Kreditor Dan Debitor*. Depok: Balai Sidang Djokosoetono FHUI, 2007.
- Sutantio, Retno Wulan. "Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan." Makalah disampaikan pada Seminar Hak Tanggungan Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di Universitas Padjajaran, Bandung, 27 Mei 1996.
- Tartib. "Cacatan Tentang Parate Eksekusi," *Varai Peradilan Tahun XI No.124* (Januari 1996).

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 28. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

Peraturan Lelang [Vendu Reglement]. Ordonansi 28 Februari 1908. LN No. 08-189.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

----- *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

----- *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. LN No. 13 Tahun 1998, TLN No. 3833.

----- *Keputusan Presiden Tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undang dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden*, Kepres No. 44 Tahun 1999, LN No.70 Tahun 1999.

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997.

Departemen Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Balai Lelang*. Permen Keuangan No. 118/PMK.07/2005.

Departemen Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara*. Permen Keuangan No. 135/PMK.01/2006

Departemen Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Permen Keuangan No. 304/PMK.07/2006.

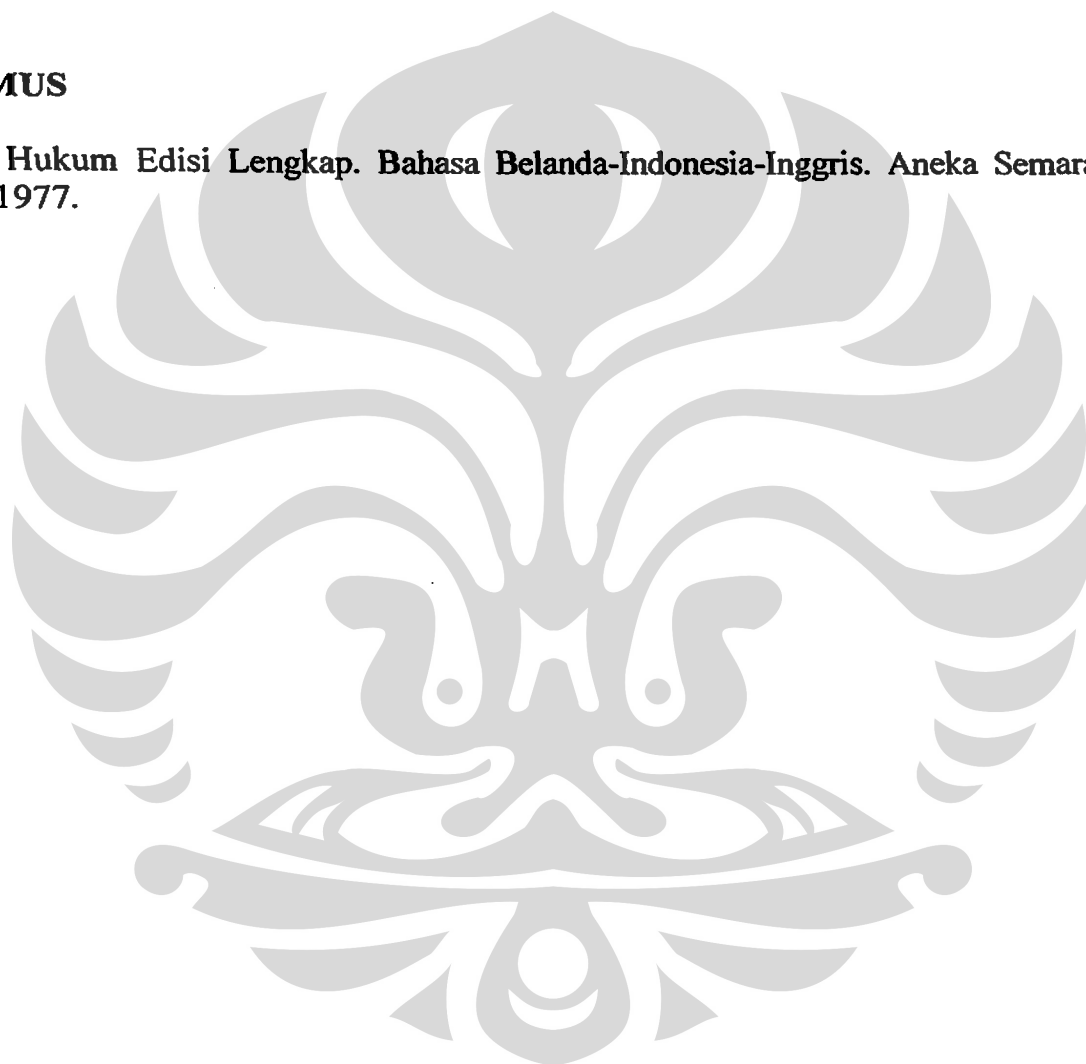
Departemen Keuangan. *Peraturan Direktur Jenderal Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang*. Dirjen No. PER-02/PL/2006.

Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. *Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Tentang Pentunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT*. SE No. 21/PN/1998.

Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. *Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Tentang Pentunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT*. SE No. 23/PN/2000.

D. KAMUS

Kamus Hukum Edisi Lengkap. Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris. Aneka Semarang. 1977.





MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA
SALINAN

~~MENTERI KEUANGAN~~

~~MENTERI KEUANGAN~~

~~MENTERI KEUANGAN~~

MENTERI KEUANGAN,

- mbang : a. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, 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;
- ingat : 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. Keputusan Presiden Nomor 84 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 2004;
6. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62 Tahun 2005;
7. Keputusan Presiden Nomor 20/P Tahun 2005;
8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan KI-2LN sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2002;
9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 371/KMK.01/2002 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Eselon I di Lingkungan



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Departemen Keuangan untuk dan atas Nama Menteri Keuangan Menandatangani Surat dan/atau Keputusan Menteri Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 469/KMK.06/2003;

10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 302/KMK.01/2004 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 126/KMK.01/2004;
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;

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 atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: 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 dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

5. Lelang Non Eksekusi-Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.
6. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.
7. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
8. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara.
9. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN).
10. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) adalah instansi vertikal DJPLN.
11. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
12. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang jasa lelang berdasarkan izin dari Menteri.
13. Pejabat Lelang adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan Penjualan barang secara lelang.
14. Pemandu Lelang (*Afslager*) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
15. *Superintenden* (Pengawas Lelang) adalah pejabat yang diberi wewenang oleh Menteri untuk mengawasi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang.
16. Penjual adalah perorangan, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
17. Pemilik Barang adalah perorangan atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
18. Pembeli/Pemenang Lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
19. Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang pembelinya wanprestasi.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

20. Harga Limit (*Reserve Price*) adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan.
21. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang harus dibayar oleh Pembeli.
22. Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan oleh KP2LN untuk semua jenis lelang atau Harga Lelang dalam lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang untuk jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela.
23. Bea Lelang adalah bea yang, berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan atas setiap pelaksanaan lelang, yang berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak dan/atau Perurugi.
- ✓ 24. Perurugi adalah insentif dari bagian bea lelang yang diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II dan Superintenden (Pengawas Lelang) dalam rangka pelaksanaan lelang.
25. Uang miskin adalah uang yang dipungut dari Pembeli selagai Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Departemen Sosial.
26. Penawaran Lelang secara Langsung adalah penawaran lelang yang dilakukan oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang.
- ✓ 27. Penawaran Lelang Tidak langsung adalah penawaran lelang yang dilakukan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi dan Peserta Lelang tidak berada di tempat pelaksanaan lelang.
28. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.
29. Grosse Risalah Lelang adalah Salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
30. Frekuensi Lelang adalah jumlah Risalah Lelang yang diterbitkan pada setiap pelaksanaan lelang.

Pasal 2

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 4 → 6 bl.

- ✓ (1) Lelang pertama harus diikuti oleh paling sedikit 2 (dua) peserta lelang.
- (2) Lelang ulang dapat dilaksanakan dengan diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang.

Pasal 5

- (1) Pejabat Lelang terdiri dari:
 - a. Pejabat Lelang Kelas I;
 - b. Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan di KP2LN dan berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang.
- ✓ (3) Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai Lelang atas jenis lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, dan lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999.
- ✓ (4) 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kecuali Pejabat Lelang Kelas II yang ada di wilayah tersebut dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap.

BAB II

PERSIAPAN LELANG

Bagian Pertama

Permohonan Lelang

Pasal 6

- ✓ (1) Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KP2LN atau Pemimpin Balai Lelang disertai dengan dokumen persyaratan lelang.
- (2) Dalam hal lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, surat permohonan diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Sekel Piutang Negara KP2LN kepada Kepala KP2LN.
- (3) Surat permohonan kepada Pemimpin Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteruskan kepada Pejabat Lelang Kelas II atau kepada Kepala KP2LN untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya. ✓



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (4) KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang.
- ✓(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kedua

Penjual/Pemilik Barang

Pasal 7

- (1) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang.
- (2) Penjual bertanggungjawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang.
- (3) Dalam hal yang dilelang barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang wajib menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang.

Pasal 8

- (1) Penjual/Pemilik Barang dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:
 - a. jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*namwidjzing*); ✓
 - b. jangka waktu bagi calon Pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - c. jangka waktu pembayaran Harga Lelang;
 - d. jangka waktu pengambilan/penyerahan barang oleh Pembeli.
- (2) Syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampirkan dalam surat permohonan lelang. ✓

Pasal 9

- (1) Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Ekaokual yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual. ✓



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkannya kepada Peserta Lelang sebelum/pada saat lelang dimulai.
- (3) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkannya kepada Peserta Lelang sebelum/pada saat lelang dimulai.

Bagian Ketiga

Tempat Pelaksanaan Lelang

Pasal 10

- (1) Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.
- (2) Tempat pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangan yang berlaku.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan oleh:
 - a. Direktur Jenderal atau Pejabat yang ditunjuk untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah DJPLN; atau
 - b. Kepala Kantor Wilayah DJPLN setempat untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah DJPLN setempat
- (5) Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KP2LN atau di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh Penjual dan ditujukan kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.
- (7) Terhadap Lelang Eksekusi, KP2LN dapat mensyaratkan kepada Penjual untuk menggunakan tempat dan fasilitas lelang yang disediakan oleh DJPLN.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Keempat

Waktu Lelang

Pasal 11

- (1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Waktu pelaksanaan lelang, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jam dan hari kerja KP2LN, kecuali untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat. ✓
- (3) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang. ✓

Bagian Kelima

Surat Keterangan Tanah (SKT)

Pasal 12

- (1) Pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat:
 - a. Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk minta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan; dan
 - b. berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Biaya pengurusan SKT menjadi tanggungjawab Penjual. ✓

Pasal 13

- (1) SKT dapat dipergunakan 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 terjadi perubahan data fisik atau data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penjual menginformasikan hal tersebut kepada Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II, untuk dimintakan SKT baru.
- (3) Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual setiap dilaksanakan lelang, harus dimintakan SKT baru.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Keenam

Pembatalan Sebelum Lelang

Pasal 14

- (1) Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan putusan/penetapan Lembaga Peradilan atau atas permintaan Penjual;
- (2) Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan Lembaga Peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Penjual dan Pejabat Lelang wajib mengumumkan pada saat pelaksanaan lelang.
- (4) Pembatalan lelang atas permintaan Penjual disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Penjual wajib mengumumkan sebagaimana pelaksanaan Pengumuman Lelang yang telah dilakukan sebelumnya.
- (6) Pembatalan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang, dalam hal:
 - a. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
 - b. barang yang akan lelang dalam status sita pidana;
 - c. terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
 - d. asli dokumen kepemilikan tidak diperlihatkan atau diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang/Peserta Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1);
 - e. pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
 - f. keadaan memaksa (*force majeure*)/kahar;
 - g. lelang pertama diikuti kurang dari 2 (dua) Peserta Lelang;
 - h. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang; atau
 - i. khusus untuk Lelang Non Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (7) Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (6) Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.

Bagian Ketujuh.

Uang Jaminan Penawaran Lelang

Pasal 15

- (1) Untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang.
- (2) Dalam pelaksanaan lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, Lelang Non Eksekusi Sukarela eks Kedutaan Besar Asing di Indonesia dan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak pada Kawasan Berikat/Gudang Berikat (*Bonded Zone/Bonded Warehouse*), Penjual dapat mengizinkan atau tidak mengharuskan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang.
- (3) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menentukan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengaturannya sebagai berikut:
 - a. untuk lelang yang diselenggarakan oleh KP2LN disetor ke KP2LN;
 - b. untuk lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang disetor ke Balai Lelang, kecuali dalam hal lelang tersebut dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I, disetorkan ke KP2LN;
 - c. besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari perkiraan Harga Limit;
 - d. dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi, 1 (satu) penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang dilelang.
 - e. dalam hal tidak ada Harga Limit, besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang ditetapkan sesuai kehendak Penjual.

Pasal 16

- (1) Dalam hal peserta Lelang tidak ditunjuk sebagai Pembeli, Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan.
- (2) Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian dari Peserta Lelang dengan dilampirkan pendukung lainnya.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (3) Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.
- (4) Dalam hal lelang diselenggarakan oleh KP2LN atau Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas I, apabila Pembeli tidak melunasi pembayaran Harga Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan seluruhnya ke Kas Negara sebagai Pendapatan Jasa II Lainnya dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang.
- (5) Pada lelang yang diselenggarakan Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas II, apabila Pembeli tidak melunasi pembayaran Harga Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang.

Pasal 17

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang disetor oleh Peserta Lelang melalui rekening sesuai dengan pengumuman lelang atau tunai/cash secara langsung kepada Bendahara Penerima KP2LN/Pejabat Lelang.
- (2) Uang Jaminan Penawaran Lelang yang disetor ke rekening KP2LN atau Balai Lelang, paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah diterima efektif pada rekening tersebut.
- (3) Lelang dengan Uang Jaminan Penawaran Lelang paling banyak Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara tunai/cash secara langsung kepada Bendaharawan Penerima KP2LN/Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
- (4) Lelang dengan Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan secara tunai/cash melalui rekening sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedelapan

Pengumuman Lelang

Pasal 18

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.

Pasal 19

- (1) Pada prinsipnya Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di tempat barang berada yang akan dilelang.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di tempat yang terdekat atau di Ibukota propinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dijual.
- (3) Dalam hal pengumuman lelang melalui surat kabar harian harus memenuhi kriteria:
 - a. Apabila dilakukan pada Surat Kabar Harian yang terbit di Ibukota Negara harus pada surat kabar yang mempunyai tiras/oplah paling sedikit 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar.
 - b. Apabila dilakukan pada Surat Kabar Harian yang terbit di Ibukota Propinsi harus pada surat kabar yang mempunyai tiras/oplah paling sedikit 15.000 (lima belas ribu) eksemplar.
 - c. Apabila dilakukan pada Surat Kabar Harian yang terbit di Kota/Kabupaten selain huruf a dan huruf b harus pada surat kabar yang mempunyai tiras/oplah paling sedikit 5.000 (lima ribu) eksemplar.
- (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 tiras/oplahnya paling banyak.
- (5) Pejabat Lelang dapat meminta bukti bahwa pengumuman lelang telah dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Penjual.
- (6) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam Halaman Utama/Reguler dan dilarang dicantumkan pada Halaman Suplemen/Tambahan/Khusus.
- (7) Dalam hal dipandang perlu, Penjual dapat menambah pengumuman lelang dengan menggunakan media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Pasal 20

- (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. jumlah, dan jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
 - f. jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- g. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 - h. jangka waktu pembayaran klarga Lelang; dan
 - i. Harga Limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak Penjual/Pemilik Barang.
- (2) Pengumuman Lelang diatur sedemikian rupa *sehingga terbit pada hari kerja KP2LN* dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang.

Pasal 21

- (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. *bergerak* pengumuman dilakukan dua kali berselang 15 (lima belas) hari;
- b. pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan dapat ditambah melalui media elektronik, 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 berselang 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang;

- bergerak* (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian berselang 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali untuk *benda yang lekas rusak* atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan benda tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja, dan khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

Pasal 22

- (1) Pengumuman Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak yang Harga Limit keseluruhannya tidak lebih dari Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dalam satu kali lelang, dilakukan melalui:
- a. surat kabar harian dalam bentuk iklan baris; serta wajib ditambahkan
 - b. pengumuman lelang tempelan pada hari yang sama untuk di tempel di tempat yang mudah dibaca oleh umum atau sekurang-kurangnya ditempel pada papan pengumuman di KP2LN dan Kantor Penjual, yang memuat hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1).



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Pengumuman lelang dalam bentuk iklan basis melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), huruf a memuat sekurang-kurangnya identitas Penjual, barang yang dilelang, tempat dan waktu lelang, serta informasi adanya pengumuman lelang tempelan.
- (3) Khusus pengumuman Lelang Eksekusi pajak untuk barang bergerak yang Harga Limit keseluruhannya tidak lebih dari Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dalam satu kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, berselang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Pasal 23

- (1) Pengumuman Lelang Ulang 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 berselang 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan lelang terdahulu atau dari pelaksanaan lelang terakhir; atau
 2. Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan lelang terdahulu atau dari pelaksanaan lelang terakhir;
 - b. lelang barang bergerak, pengumuman Lelang Ulang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2), dalam hal Lelang Eksekusi telah dilaksanakan dan perlu dilelang ulang.
- (2) Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 dan huruf b menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

Pasal 24

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Non Eksekusi dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. barang tidak bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian berselang 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang;
 - b. barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian berselang 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang;
 - c. barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Non Eksekusi yang diulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Pasal 25

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Non Eksekusi terhadap barang bergerak dan/atau tidak bergerak yang Harga Limit keseluruhannya tidak lebih dari Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dalam satu kali lelang dapat dilakukan (satu) kali melalui tempelan yang mudah ditempelkan pada surat kabar harian yang terdistribusi luas, atau melalui media elektronik dan disetujui oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 26

- (1) Untuk lelang yang sudah terjadwal, jadwal pelaksanaan lelang dalam setiap bulan diumumkan melalui surat kabar harian berselang 7 (tujuh) hari sebelum bulan pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat identitas Penjual, barang yang akan dilelang, tempat dan waktu pelaksanaan lelang, serta informasi adanya pengumuman melalui tempelan/sebaran/brosur yang lebih terperinci

Pasal 27

- (1) Pengumuman Lelang yang pelaksanaan lelangnya dilakukan di luar wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada, dilakukan di surat kabar harian 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 sehubungan tidak terdapat surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman lelang dilakukan di satu surat kabar harian nasional/ibu kota provinsi yang mempunyai peredaran di tempat pelaksanaan lelang.
- (3) Terhadap pelaksanaan lelang yang tersebar di 3 (tiga) kota atau lebih, pengumuman lelang dapat dilakukan di satu surat kabar harian yang mempunyai peredaran nasional.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 28

- (1) Pengumuman Lelang yang sudah diterbitkan melalui iklan surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan redaksional harus segera diralat.
- (2) Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sedemikian rupa agar tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyeteroran Uang Jaminan Penawaran Lelang.
- (3) Ralat tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut:
 - a. menaikkan besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 - b. memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang;
 - c. memajukan batas waktu penyeteroran Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
 - d. memindahkan lokasi dari tempat pelaksanaan lelang semula.
- (4) Ralat Pengumuman Lelang diumumkan melalui surat kabar harian atau media yang sama dengan menunjuk pengumuman lelang sebelumnya dan dilakukan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- (5) Rencana ralat Pengumuman Lelang diberitahukan secara tertulis kepada Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan paling lambat 2 (dua) hari sebelum pelaksanaan lelang.

BAB III

PELAKSANAAN LELANG

Bagian Pertama

Harga Limit

Pasal 29

- (1) Pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan Harga Limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya Harga Limit
- (2) Terhadap Lelang Non Eksekusi Sukarela barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta, penetapan Harga Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Pemilik Barang.
- (3) Selain lelang yang dimaksud pada ayat (3), penetapan Harga Limit harus didasarkan pada penilaian oleh Penilai Independen yang telah mempunyai Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa-Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan, yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 30

Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.

Pasal 31

- (1) Harga Limit dapat bersifat terbuka/tidak rahasia atau dapat bersifat tertutup/rahasia sesuai keinginan Penjual/Pemilik Barang.
- (2) Dalam hal Harga Limit bersifat terbuka/tidak rahasia, Harga Limit diumumkan dalam Pengumuman Lelang atau diumumkan dalam brosur/leaflet/selebaran/daftar barang yang harus dibagikan kepada Peserta Lelang/umum oleh Penjual/Pemilik Barang sebelum pelaksanaan lelang.
- (3) Dalam hal Harga Limit bersifat tertutup/rahasia, Harga Limit diserahkan oleh Penjual/Pemilik Barang kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup paling lambat pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

Pasal 32

- (1) Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib, Harga Limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- (2) Dalam hal Lelang Non Eksekusi Wajib berupa kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, Harga Limit bersifat terbuka/tidak rahasia tidak harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.

Pasal 33

Bukti penetapan Harga Limit diserahkan oleh Penjual/Pemilik Barang kepada Pejabat Lelang paling lambat pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

Bagian Kedua

Pemandu Lelang

Pasal 34

- (1) Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.
- (2) Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJPLN atau dari luar DJPLN.
- (3) Persyaratan menjadi Pemandu Lelang:
 - a. Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJPLN:



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- 1) sehat jasmani dan rohani;
 - 2) pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
 - 3) lulus Diklat Pemandu Lelang dan mendapat surat tugas dari Pejabat yang berwenang.
- b. Pemandu Lelang yang berasal dari luar DJPLN:
- 1) sehat jasmani dan rohani; dan
 - 2) pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat.
- (4) Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh Penjual/Balai Lelang kepada Kepala KP2LN dan/atau Pejabat Lelang yang akan melaksanakan lelang/
- (5) Dalam hal pelaksanaan lelang dibantu oleh Pemandu Lelang, Pemandu Lelang dianggap telah mendapat kuasa 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 Ketiga

Penawaran Lelang

Pasal 35

- (1) Penawaran lelang dapat dilakukan langsung dan/atau tidak langsung dengan cara:
 - a. lisan, semakin meningkat atau menurun;
 - b. tertulis; atau
 - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit.
- (2) Pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan secara langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang.
- (3) Dalam hal Penawaran lelang dilakukan langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan lisan.
- (4) Dalam hal Penawaran lelang dilakukan langsung secara tertulis, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan surat penawaran.
- (5) Pada lelang dengan Penawaran lelang yang dilaksanakan tidak langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya saat mengajukan penawaran tidak diwajibkan hadir di tempat pelaksanaan lelang dan



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

penawarannya dilakukan dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi.

- (6) Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan media audio visual dan telepon;
- (7) Dalam hal penawaran lelang dilakukan 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 36

- (1) Pelaksanaan lelang secara tidak langsung dengan penawaran Lelang Non Eksekusi melalui internet, harus memenuhi ketentuan antara lain:
 - a. penawaran lelang menggunakan perangkat lunak (*software*) yang dapat dioperasikan untuk penyelenggaraan lelang melalui Internet dengan harga semakin meningkat/naik-naik;
 - b. Peserta Lelang yang sah mendapatkan nomor Peserta Lelang (*login*) dan sandi akses (*password*) tertentu agar dapat melakukan penawaran;
 - c. penawaran dilakukan sejak mulai pengumuman lelang sampai dengan penutupan penawaran (*closing time*) secara berkesinambungan;
 - d. Harga Limit bersifat terbuka/tidak rahasia yang ditayangkan dalam situs (*web site*);
 - e. Peserta Lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang lainnya secara berkesinambungan; dan
 - f. Pejabat Lelang menetapkan pemenang lelang berdasarkan cetakan rekapitulasi penawaran yang diproses perangkat lunak (*software*) lelang melalui Internet di tempat pelaksanaan lelang pada saat penutupan penawaran (*closing time*).
- (2) Ketentuan pelaksanaan lelang melalui Internet sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 37

- (1) Penawaran lelang yang diselenggarakan KP2LN dapat dilakukan dengan Harga Lelang Inklusif atau dengan Harga Lelang Eksklusif.
- (2) Dalam hal lelang dilakukan dengan Harga Lelang Inklusif, Harga Lelang sama dengan Pokok Lelang dan sudah termasuk Bea Lelang Pembeli.
- (3) Dalam hal lelang dilakukan dengan Harga Lelang Eksklusif, Harga Lelang sama dengan Pokok Lelang namun belum termasuk Bea Lelang Pembeli.



MENYERIKAT KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau mempunyai karakteristik unik/spesifik antara lain:

- a. Bandar Udara/Airport;
- b. Pelabuhan Laut/Dermaga;
- c. Pembangkit Listrik;
- d. Hotel berbintang;
- e. Lapangan Golf;
- f. Pusat Perbelanjaan/Shopping Complex;
- g. Pabrik/Kilang;
- h. Rumah Sakit;
- i. Stadion/Kompleks Olah Raga;
- j. Apartemen;
- k. Gedung bertingkat tinggi (4 lantai ke atas)/High Rise Building;
- l. Pertambangan, perikanan, perkebunan, perhutanan;
- m. Batu permata; atau
- n. *Intangible Assets* (Saham, Obligasi, Reksadana, Goodwill).

(4) Penetapan Harga Limit terhadap barang-barang yang nilainya $\pm 6\%$ diperkirakan kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), bersifat umum, dan/atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Penilai Internal sesuai peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan antara lain:

- a. Nilai Pasar;
- b. Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
- c. Nilai/Harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- d. Risiko Penjualan melalui lelang seperti: Bea Lelang, penyusutan, penguasaan, cara pembayaran.

(5) Dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi, Harga Limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan Nilai Likuidasi (*Forced Sale Value*).

(6) Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Harga Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual dengan menyebutkan alasannya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pra a ..



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Keempat

Bea Lelang dan Uang Miskin

Pasal 43

(1) Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan.

(2) Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Uang Miskin sebesar 0% (nol persen).

Pasal 44

Pelaksanaan lelang yang ditahan atau tidak ada penawaran tidak dikenakan Bea Lelang.

Pasal 45

Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Perusahaan Umum Pegadaian dikenakan Bea Lelang Eksekusi.

Pasal 46

(1) Penundaan atau pembatalan terhadap rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Penjual dalam jangka waktu kurang dari 8 (delapan) hari sebelum lelang dikenakan Bea Lelang Batal sesuai Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan, kecuali lelang barang-barang milik Pemerintah Pusat/Daerah.

(2) Bea Lelang Batal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh Penjual atau pihak yang minta pembatalan/pihak yang mendapat keuntungan dari penundaan atau pembatalan lelang sesuai peraturan perundang-undangan.

(3) Bea Lelang Batal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan dalam hal terdapat pembatalan lelang karena adanya putusan/penetapan pengadilan atau pembatalan oleh Pejabat lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (6).



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Kelima

Pembeli

Pasal 47

- (1) Pada lelang yang menggunakan Harga Limit, Pejabat Lelang dapat mensahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui Harga Limit.
- (2) Pembeli tidak diperkenankan mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban membayar Harga Lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

- (1) Pembeli yang bertindak untuk orang lain atau Badan harus menyampaikan surat kuasa yang bermeterai cukup dengan dilampiri fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspur pemberi kuasa.
- (2) Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.
- (3) Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan dan pertanahan, Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat Pernyataan bahwa Pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.
- (4) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah terlampaui, bank dianggap sebagai Pembeli. *sebelumnya ayat (3)*
- (5) Pembelian agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai dengan akte notaris.

Pasal 49

- (1) Pejabat Lelang, Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAF, Penilai, Pegawai DJPLN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi Pembeli.
- (2) Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang, dilarang menjadi Pembeli.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Bagian Keenam

Pembayaran dan Penyetoran Harga Lelang

Pasal 50

- (1) Pembayaran Harga Lelang dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Pembayaran Harga Lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat izin dari Direktur Jenderal atas nama Menteri sebelum pelaksanaan lelang.
- (3) Setiap pembayaran harga lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) wajib dibuat kuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh KP2LN/Balai Lelang atau Pejabat Lelang.
- (4) Jangka waktu pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- (5) Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pemenang lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran Harga Lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Pasal 51

- (1) Penyetoran Hasil Bersih Lelang kepada Penjual, paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendaharawan Penerima KP2LN.
- (2) Bendaharawan Penerima KP2LN menyetorkan Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara, dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima.
- (3) Dalam hal lelang diselenggarakan oleh Balai Lelang, penyetoran Hasil Bersih Lelang kepada Penjual/Pemilik Barang dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima Balai Lelang atau sesuai perjanjian antara Balai Lelang dengan Penjual/Pemilik Barang.

Bagian Ketujuh

Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang Lelang

Pasal 52

- (1) Atas permintaan Pembeli, Pejabat Lelang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat ~~(satu)~~ (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya, dalam hal Penjual/Pemilik Barang



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) kepada Pejabat Lelang.

- (2) Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) kepada Pejabat Lelang, atas permintaan Pembeli, Penjual/Pemilik Barang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya,

BAB IV

RISALAH LELANG

Pasal 53

- (1) Terhadap setiap pelaksanaan lelang Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang.
- (2) Risalah Lelang terdiri dari:
- Bagian Kepala;
 - Bagian Badan; dan
 - Bagian Kaki.
- (3) Risalah Lelang dibuat dalam bahasa Indonesia.
- (4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor.

Pasal 54

Bagian Kepala Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya:

- hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- nama lengkap, tempat tinggal/domisili, dan nomor/tanggal Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang;
- nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili Penjual;
- nomor/tanggal surat permohonan lelang;
- tempat pelaksanaan lelang;
- sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:
 - status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - SKT dari Kantor Pertanahan; dan
 - keterangan lain yang membebani, apabila ada;



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

- h. dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, dan jenis/spesifikasi;
- i. metode/cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual; dan
- j. syarat-syarat lelang.

Pasal 55

Bagian Badan Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya:

- a. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- b. nama barang yang dilelang;
- c. nama, pekerjaan dan alamat Pembeli, sebagai Pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
- d. bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau Badan 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, alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.

Pasal 56

Bagian Kaki Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya:

- a. banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
- b. jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- c. jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- d. banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- e. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan *pergantian, ..*) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf; dan
- f. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/kuasa Penjual dalam hal lelang barang bergerak; atau
- g. tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli/kuasa Pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

Pasal 57

- (1) Pembetulan kesalahan Risalah Lelang berupa pencoretan, penggantian, dilakukan sebagai berikut:
 - a. pencoretan kesalahan kata, huruf atau angka dalam Risalah Lelang dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan/atau
 - b. penambahan/perubahan kata atau kalimat Risalah Lelang ditulis disebelah 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 atau yang 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 58

- (1) 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.
- (2) Dalam hal Penjual tidak menghendaki menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir setelah Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian Kaki Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan penjual.
- (3) Minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang.
- (4) KP2LN 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 59

- (1) Jika terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Pejabat Lelang harus membuat mencatat hal-hal tersebut pada



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan.

(2) Hal-hal penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. adanya atau tidak adanya bantahan atas pembayaran Harga lelang;
 - b. adanya Pembeli wanprestasi;
 - c. adanya Pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3);
 - d. adanya pemberian duplikat Kutipan Risalah Lelang sebagai pengganti asli Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak;
 - e. adanya pemberian Grosse Risalah Lelang atas permintaan Pembeli;
 - f. adanya Pembatalan Risalah Lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap; atau
 - g. hal-hal lain yang akan ditetapkan kemudian oleh Direktur Jenderal.
- (3) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas I dipindahtugaskan/meninggal dunia, maka pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala KP2LN.

Pasal 60

- (1) Minuta Risalah Lelang dibuat paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I disimpan oleh KP2LN.
- (3) Minuta Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh yang bersangkutan.
- (4) Jangka Waktu Simpan Minuta Risalah Lelang selama 30 (tiga puluh) tahun.

Pasal 61

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Meterai.
- (2) Pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembeli dapat memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya;
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya;
 - c. Superintenden (Pengawas Lelang) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas.



**MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA**

- (3) Salinan/Kutipan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang ditandatangani, diberikan teraan cap/stempel dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.
- (4) Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pasal 62

Grosse Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", dapat diberikan atas permintaan Pembeli.

Pasal 63

- (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 Superintenden (Pengawas Lelang) bagi Pejabat Lelang Kelas II atau Kepala KP2LN bagi Pejabat Lelang Kelas I.
- (2) Atas pengambilan fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat Berita Acara Penyerahan.

Pasal 64

Ketentuan lebih lanjut mengenai Risalah Lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

BAB V

ADMINISTRASI PERKANTORAN DAN PELAPORAN LELANG

Pasal 65

- (1) KP2LN dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyelenggarakan administrasi perkantoran dan membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang.
- (2) Kantor Wilayah membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan administrasi perkantoran dan pembuatan laporan pada KP2LN dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 66

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 14 ayat (6) huruf g, Pasal 29 ayat (4), Pasal 29 ayat (5), dan Pasal 32 ayat (1) diberlakukan 6 (enam) bulan sejak berlakunya Peraturan Menteri Keuangan ini.

Pasal 67

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini berlaku permintaan lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang lama.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 68

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Perunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 450/KMK.01/2002 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 69

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 Mei 2006

MENTERI KEUANGAN

td,

SRI MULYANI INDRAWATI

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum
Pj. Kepala Bagian T.U. Departemen
BIRO UMUM

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA

~~DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA~~

~~NOMOR PER-02/PMK.07/2006~~

~~TENTANG~~

~~PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN LELANG~~

DIREKTUR JENDERAL,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (5), Pasal 42 dan Pasal 50 ayat (6) dan Pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara tentang Petunjuk Teknis 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 Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara 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. Keputusan Presiden Nomor 84 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 2004;
 6. Keputusan Presiden Nomor 187/M Tahun 2004;
 7. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2005;
 8. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006;
 9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 302/KMK.01/2004 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 426/KMK.01/2004;
 10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara sebagaimana

telah ...

telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2002;

11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 371/KMK.01/2002 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pejabat Iselon I di Lingkungan Departemen Keuangan untuk dan atas Nama Menteri Keuangan Menandatangani Surat dan/atau Keputusan Menteri Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 469/KMK.06/2003;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PIUTANG DAN LELENG NEGARA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN LELENG.**

**Bagian Pertama
Permohonan Lelang**

Pasal 1

- (1) Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus;
- (2) Dalam hal Penjual akan menggunakan Jasa Pralelang dan/atau Jasa Pascalelang oleh Balai Lelang untuk jenis lelang Eksekusi dan NonEksekusi Wajib, surat permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyebutkan Balai Lelang yang digunakan jasanya.

Pasal 2

- (1) Permohonan Lelang NonEksekusi Sukarela, Lelang aset BUMN/D berbentuk Persero, dan Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank, diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Pemimpin Balai Lelang dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.
- (2) Pemimpin Balai Lelang setelah menerima surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meneruskan permohonan lelang kepada Pejabat Lelang Kelas II dengan surat pengantar untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang
- (3) Dalam hal pemimpin Balai Lelang juga berstatus sebagai Pejabat Lelang Kelas II, yang menandatangani surat pengantar untuk meminta jadwal pelaksanaan ...

pelaksanaan ...

pelaksanaan lelang dan yang bertindak sebagai Penjual dilakukan oleh pemimpin lain yang ada di Balai Lelang tersebut.

- (4) Dalam hal di suatu wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II belum terdapat Pejabat Lelang Kelas II atau Pejabat Lelang Kelas II yang ada dibebastugaskan, cuti, atau berhalangan tetap, Pemimpin Balai Lelang setelah menerima surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KP2LN.

Pasal 3

- (1) Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II wajib melakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang, dan legalitas formal subjek dan objek lelang.
- (2) Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap, atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
- (3) Dalam hal Penjual telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang, secara tertulis, yang berisi:
 - a. penetapan tempat dan waktu lelang;
 - b. permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang, sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumannya; dan
 - c. hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual, misalnya mengenai Harga Limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Pasal 4

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I adalah:

- a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- b. daftar barang yang akan dilelang; dan
- c. syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang, sebagaimana dimaksud dalam PMK Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8 ayat (1) (apabila ada).

Pasal 5

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I, untuk:

1. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah adalah:
 - a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Pengelola Barang untuk Barang Milik Negara atau Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah;
 - b. salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
 - c. salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan
 - d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan,

atau ..

- atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
2. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (bukan penghapusan inventaris Bea dan Cukai):
 - a. salinan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Bea dan Cukai tentang penjualan Barang Dimiliki Negara;
 - b. salinan/fotokopi Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang;
 - c. salinan/fotokopi Surat Keputusan/Persetujuan Menteri Keuangan tentang Barang Dimiliki Negara untuk dijual secara lelang; dan
 - d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
 3. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD Nonpersero:
 - a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan aset BUMN/BUMD Nonpersero dari Menteri yang berwenang/Gubernur/Bupati/Walikota/Dewan Komisaris;
 - b. salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
 - c. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Direksi/Kepala Daerah;
 - d. salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan
 - e. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
 4. Lelang Noneksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama tidak memerlukan dokumen yang bersifat khusus

Pasal 6

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I, untuk:

1. Lelang Eksekusi PUPN:
 - a. salinan/fotokopi Pernyataan Bersama/Penetapan Jumlah Piutang Negara;
 - b. salinan/fotokopi Surat Paksa;
 - c. salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
 - d. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - e. salinan/fotokopi Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
 - f. salinan/fotokopi Perincian Hutang;
 - g. salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang; dan
 - h. asli/fotokopi bukti kepemilikan/hak atas barang yang akan dilelang atau khusus lelang harta kekayaan selain agunan, apabila bukti

kepemilikan/ ...

- kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Kepala Seksi Piutang Negara bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
2. Lelang Eksekusi Pengadilan:
 - a. salinan/fotokopi Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan;
 - b. salinan/fotokopi Penetapan *Aanmaning*/teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
 - c. salinan/fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
 - d. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - e. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;
 - f. salinan/fotokopi Pemberitahuan lelang kepada *termohon* eksekusi; dan
 - g. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
 3. Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah):
 - a. salinan/fotokopi Surat Tagihan Pajak/Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar/Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan/Surat Keputusan Pembetulan/Surat Keputusan Keberatan/Putusan Banding;
 - b. salinan/fotokopi Surat Teguran;
 - c. salinan/fotokopi Surat Paksa;
 - d. salinan/fotokopi Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan;
 - e. salinan/fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Sita;
 - f. perintah jumlah tagihan pajak yang terakhir dan biaya penagihan; dan
 - g. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
 4. Lelang Eksekusi Harta Pailit:
 - a. salinan/fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga;
 - b. salinan/fotokopi daftar boedel pailit;
 - c. Surat Pernyataan dari Balai Harta Peninggalan/Kurator yang ditetapkan akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana; dan
 - d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
 5. Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT):
 - a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;

d. salinan/ ...

- d. salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- e. asli/fotokopi bukti kepemilikan hak; dan
- f. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
6. Lelang Eksekusi Barang Tidak dikuasai/Dikuasai Negara Direktorat Jenderal Bea dan Cukai :
- a. salinan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Bea dan Cukai tentang penjualan barang tidak dikuasai/dikuasai;
- b. salinan/fotokopi Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang;
- c. salinan/fotokopi Surat Keputusan/Persetujuan Menteri Keuangan tentang Barang Tidak Dikuasai/Dikuasai Negara untuk dijual secara lelang; dan
- d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
7. Lelang Eksekusi Barang Sitaan berdasarkan Pasal 45 KUHPA:
- a. salinan/fotokopi Surat Izin Penyitaan dari Pengadilan;
- b. salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
- c. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
- d. persetujuan dari tersangka/kuasanya atau Surat Pemberitahuan Lelang kepada tersangka;
- e. Izin Lelang dari Ketua Pengadilan atau Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara, apabila perkara sudah dilimpahkan ke Pengadilan; dan
- f. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
8. Lelang Eksekusi Barang Rampasan:
- a. salinan/fotokopi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- b. salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
- c. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
- d. salinan/fotokopi Surat Perintah Lelang dari Kejaksaan/Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK); dan
- e. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
9. Lelang Eksekusi Barang Temuan:
- a. salinan/fotokopi Berita Acara Barang Temuan;
- b. salinan/fotokopi pengumuman barang temuan;
- c. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penjualan Barang Temuan; dan
- d. asli ...

- d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

10. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia:

- a. salinan/fotokopi Perjanjian Pokok;
- b. salinan/fotokopi Sertifikat Jaminan Fidusia;
- c. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- d. salinan/fotokopi bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- e. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya; dan
- f. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

11. Lelang Eksekusi Gadai:

- a. salinan/fotokopi Perjanjian Utang Piutang/Kredit;
- b. salinan/fotokopi Perjanjian Gadai;
- c. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- d. salinan/fotokopi bahwa debitor/yang berutang/pemberi gadai wanprestasi yang berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor/yang berpiutang/penerima gadai ;
- e. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya; dan
- f. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

12. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Berdasarkan 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 :

- a. salinan/fotokopi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- b. salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
- c. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
- d. salinan/fotokopi Surat Perintah Lelang dari Kejaksaan/Komisi Pemberantasan Korupsi; dan
- e. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa

barang- ...

barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 7

Dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 6 yang berupa fotokopi harus dilegalisir sesuai dengan aslinya.

Pasal 8

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus untuk Lelang Nonseksekusi Sukarela yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas II adalah dokumen sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 118/PMK-07/2005 tentang Balai Lelang Pasal 17 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5).

Pasal 9

- (1) Kepala KP2LN wajib meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, satu hari setelah menetapkan jadwal lelang atau paling lambat sebelum pengumuman lelang kedua.
- (2) Dalam hal lelang nonseksekusi, Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II wajib meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, satu hari setelah menetapkan jadwal lelang atau paling lambat sebelum pengumuman lelang.

Pasal 10

- (1) Penjual dapat menjual barangnya secara lelang melalui Pejabat Lelang Kelas I pada KP2LN tanpa menggunakan jasa Balai Lelang untuk jenis:
 - a. Lelang Nonseksekusi Sukarela;
 - b. Lelang aset BUMN/BUMD berbentuk Persero; dan
 - c. Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank;dengan mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KP2LN dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus, sesuai ketentuan dalam PMK Nomor: 118/PMK-07/2005 tentang Balai Lelang Pasal 17 ayat (3), ayat (4) huruf a, huruf c, dan ayat (5).
- (2) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan apabila di wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tidak terdapat kantor pusat/perwakilan Balai Lelang.
- (3) Dalam hal ditentukan oleh pejabat yang berwenang dan peraturan perundangan untuk dijual melalui KP2LN, Penjual dapat menjual barang yang dimilikinya secara lelang melalui Pejabat Lelang Kelas I pada KP2LN tanpa menggunakan jasa Balai Lelang untuk jenis lelang aset BUMN/BUMD berbentuk Persero dengan mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KP2LN.
- (4) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan Biaya Lelang Nonseksekusi.

(4) Pelaksanaan ...

Pasal 11

- (1) Penjualan aset negara eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang diserahkan/dikelola oleh Menteri Keuangan kepada PT Perusahaan Pengelola Aset, (Persero) termasuk jenis lelang noneksekusi wajib.
- (2) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan Bea Lelang Noneksekusi.

Pasal 12

- (1) Penjual dapat mengajukan permohonan izin pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada:
 - a. Direktur Jenderal c.q. Direktur Lelang Negara untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau
 - b. Kepala Kantor Wilayah setempat untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.
- (2) Direktur Lelang Negara atas nama Direktur Jenderal menerbitkan surat izin lelang di luar wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah.
- (3) Kepala Kantor Wilayah setempat menerbitkan surat izin pelaksanaan lelang di luar wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.
- (4) Surat izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) berlaku untuk dua kali pelaksanaan lelang yaitu lelang pertama dan lelang ulangnya.
- (5) Surat izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilampirkan dalam surat permohonan lelangnya.

Pasal 13

- (1) Dalam hal lelang dilaksanakan di luar wilayah kerja KP2LN tempat barang berada, maka KP2LN yang melaksanakan lelang membukukan hasil lelangnya namun tidak mempengaruhi pencapaian target.
- (2) KP2LN yang melaksanakan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) membuat laporan yang ditujukan kepada KP2LN tempat barang berada dengan tembusan kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur Lelang Negara, Direktur Informasi dan Hukum, Kepala Kantor Wilayah barang berada, dan Kantor Wilayah pelaksanaan lelang selambat-lambatnya 10 hari setelah pelaksanaan lelang.
- (3) Hasil lelang sebagaimana dimaksud ayat (1) diperhitungkan sebagai target KP2LN tempat barang berada.

Pasal 14

- (1) Penjual dapat mengajukan permohonan izin pembayaran harga lelang lebih dari 3 (tiga) hari kerja kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal.
- (2) Direktur Jenderal atas nama Menteri menerbitkan surat izin pembayaran harga lelang lebih dari 3 (tiga) hari kerja.

- (3) Surat izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Bagian Kedua
Uang Jaminan Penawaran Lelang

Pasal 15

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk jenis Lelang Eksekusi dan Nonseksekusi Wajib yang diselenggarakan dengan bantuan jasa pralelang dan/atau pascalelang oleh Balai Lelang disetor ke KP2LN.
- (2) Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk jenis Lelang Nonseksekusi Sukarela, Lelang aset BUMN/BUMD berbentuk Persero, atau Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank yang diselenggarakan dengan bantuan Jasa Pralelang, Jasa Pelaksanaan lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II dan Jasa Pascalelang disetor ke Balai Lelang.
- (3) Dalam hal pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I, Uang Jaminan Penawaran Lelang tetap disetor ke Balai Lelang.

Pasal 16

- (1) KP2LN atau Balai Lelang wajib mengembalikan Uang Jaminan Penawaran Lelang dari peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai Pembeli lelang selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang dengan dilampiri bukti setor, fotokopi identitas, dan/atau dokumen pendukung lainnya.
- (2) KP2LN atau Balai Lelang wajib melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap bukti setor, fotokopi identitas, dan/atau dokumen pendukung lainnya sebelum mengembalikan Uang Jaminan Penawaran Lelang.

Bagian Ketiga
Penawaran Lelang

Pasal 17

- (1) Lelang Eksekusi dan Lelang Nonseksekusi Wajib yang penawaran lelangnya dilakukan secara lisan semakin meningkat, penawaran harga lelang dimulai dari Harga Limit.
- (2) Lelang Nonseksekusi Sukarela yang penawaran lelangnya dilakukan secara lisan semakin meningkat, permulaan penawaran harga lelang dilakukan secara bebas.

Pasal 18

- (1) Lelang Eksekusi dan Lelang Nonseksekusi Wajib yang penawaran lelangnya dilakukan secara lisan semakin menurun, penawaran harga lelang diakhiri sampai Harga Limit.
- (2) Lelang Nonseksekusi Sukarela yang penawaran lelangnya dilakukan secara lisan semakin menurun, penawaran harga lelang diakhiri sampai Harga

Limit ...

Limit, kecuali tidak ada Harga Limit akhir penawaran harga lelang dilakukan secara bebas.

Pasal 19

- (1) Penawaran lelang yang dilakukan langsung dengan cara tertulis dilaksanakan dengan memasukkan surat penawaran ke dalam amplop tertutup, diserahkan kepada Pejabat Lelang atau dimasukkan ke dalam tempat yang telah disediakan.
- (2) Surat penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditulis dalam Bahasa Indonesia berisi identitas penawar, barang yang ditawarkan, harga penawaran dalam rupiah dengan angka dan huruf, dan tanda tangan di atas materai cukup.
- (3) Penawaran harga secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum mencapai Harga Limit, Pejabat Lelang melanjutkan dengan cara penawaran lisan naik-naik.
- (4) Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Harga Limit disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang.
- (5) Dalam hal lelang tidak ada Harga Limit, penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang.

Pasal 20

- (1) Penawaran lelang yang hanya dilakukan tidak langsung secara tertulis dilaksanakan dengan mengajukan penawaran menggunakan teknologi informasi dan komunikasi seperti *email*, *SMS*, atau faksimili dalam batas waktu yang telah ditentukan, Penjual dapat menjamin penawaran tersebut benar-benar pihak yang memenuhi syarat dan peserta lelang dianggap telah menyetujui persyaratan lelang yang tercantum dalam Kepala Risalah Lelang.
- (2) Penjual yang menggunakan penawaran lelang secara tidak langsung dapat mengajukan syarat lelang tambahan antara lain: tata cara pendaftaran peserta lelang, kata sandi (*password*), alamat *email*, nomor telepon/faksimili yang digunakan untuk menerima penawaran, tata cara penerimaan penawaran yang sah, tata cara pemberitahuan pemenang lelang serta sedapat mungkin mensyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk dimasukkan dalam Kepala Risalah Lelang.
- (3) Penjual wajib menyerahkan syarat lelang termasuk syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah disetujui oleh Pejabat Lelang secara tertulis kepada peserta lelang pada saat pendaftaran.
- (4) Dalam hal terdapat dua penawaran atau lebih yang sama dan telah mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.

Pasal 21

- (1) Penawaran lelang yang dilakukan langsung dan tidak langsung secara tertulis harus dilaksanakan dalam waktu yang bersamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1).

(*) Khusus ..

- (2) Khusus terhadap penawar yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi Penjual dapat menambahkan syarat tambahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).
- (3) Penjual wajib menyerahkan syarat lelang termasuk syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah disetujui oleh Pejabat Lelang secara tertulis kepada peserta lelang yang bermaksud mengajukan penawaran secara tidak langsung pada saat pendaftaran.
- (4) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang hadir saja dan sudah mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang, melakukan penawaran lisan naik-naik untuk menentukan Pemenang Lelang.
- (5) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang hadir dan yang tidak hadir mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang, melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.
- (6) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang tidak hadir saja dan mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang, melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.

Pasal 22

Peserta Lelang tidak boleh mengajukan lebih dari satu penawaran terhadap satu barang yang ditawarkan, dalam hal penawaran lelang dilakukan secara tertulis.

Pasal 23

- (1) Pelaksanaan lelang pertama yang diikuti hanya oleh 1 (satu) orang peserta sebagaimana dimaksud dalam PMK Nomor: 40/PMK.07/2006 Pasal 4 jo. Pasal 14 ayat (6) huruf g, Pejabat Lelang menyatakan lelang dibatalkan karena tidak memenuhi syarat dan dapat dilelang ulang.
- (2) Pernyataan Lelang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Pejabat Lelang dibuat secara tertulis.

Pasal 24

- (1) Pelaksanaan lelang yang tidak ada penawaran, dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai Lelang Tidak Ada Penawaran.
- (2) Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang dengan menyebutkan lelang tidak ada penawaran.

Pasal 25

- (1) Pelaksanaan lelang yang harga penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit, dinyatakan oleh Pejabat Lelang sebagai Lelang Ditahan.
- (2) Pejabat Lelang tetap membuat Risalah Lelang dengan menyebutkan lelang ditahan.

Bagian Keempat
Pembayaran Uang Hasil Lelang

Pasal 26

- (1) Pembeli wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang kecuali mendapat izin pembayaran harga lelang di luar ketentuan secara tertulis dari Direktur Jenderal atas nama Menteri.
- (2) Dalam hal izin pembayaran harga lelang lebih dari 3 (tiga) hari kerja diberikan, Pembeli harus sudah menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.
- (3) Dalam hal Pembeli lelang tidak melunasi kewajibannya setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), maka pada hari kerja berikutnya Pejabat Lelang membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan.
- (4) Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II memberitahukan Pernyataan Pembatalan yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan dengan surat kepada Pembeli yang wanprestasi dengan tembusan kepada Penjual, Kantor Wilayah setempat dan Direktorat Lelang, Negara.

Bagian Kelima
Bank Kreditor sebagai Pembeli

Pasal 27

- (1) Bank sebagai kreditor dapat menjadi peserta lelang barang jaminan, dengan menyatakan bahwa Pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian.
- (2) Pembelian barang jaminan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dinyatakan dengan Akta Notaris yang diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang.
- (3) Bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) paling lambat 1 (satu) tahun sejak pelaksanaan lelang harus menyampaikan pernyataan tertulis mengenai nama dan identitas Pembeli yang ditunjuk kepada Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II.
- (4) Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II setelah menerima pernyataan dari Bank, mencatat dalam Minuta Risalah Lelang.
- (5) Dalam hal Bank tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Bank yang bersangkutan ditetapkan sebagai Pembeli.

Bagian Keenam
Risalah Lelang

Pasal 28

- (1) Risalah Lelang diberi nomor urut per Tahun Anggaran.
- (2) Bagian Kepala Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang dan dibacakan saat pelaksanaan lelang sebelum Efektivitas implementasi..., Halimatu Sadiyah, FH UI, 2008

- (3) Bagian Badan Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang dengan tulisan tangan dan atau diketik.
- (4) Bagian Kaki Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang setelah lelang ditutup dengan tulisan tangan dan atau diketik.

Pasal 29

- (1) Produk Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II terdiri dari:
 - a. Minuta Risalah Lelang adalah asli Risalah Lelang yang terdiri dari Bagian Kepala, Badan dan Kaki Risalah Lelang, lengkap dengan lampiran-lampirannya;
 - b. Kutipan Risalah Lelang adalah turunan Risalah Lelang yang diberikan kepada Pembeli yang memuat Bagian Kepala, Badan yang khusus menyangkut Pembeli bersangkutan dan Kaki;
 - c. Salinan Risalah Lelang adalah turunan dari keseluruhan Risalah Lelang yang diberikan kepada Penjual dan kepada Superintenden sebagai laporan; dan
 - d. Grosse Risalah Lelang adalah salinan Risalah Lelang yang memuat frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan hanya diterbitkan atas permintaan Pembeli atau kuasanya.
- (2) Penulisan kata Kutipan dilakukan pada:
 - a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG";
 - b. halaman terakhir Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II di atas materai secukupnya dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan Kutipan kepada pembeli sebagai akta jual beli" dengan mencantumkan tanggal pengeluarannya;
 - c. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas I dan ditera/cap dinas, dalam hal Pejabat Lelang yang bersangkutan berhalangan tetap/mutasi diparaf oleh Kepala KP2LN;
 - d. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas II dan ditera/cap jabatan, dalam hal Pejabat Lelang berhalangan yang bersangkutan tetap/mutasi diparaf oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Penulisan kata Salinan dilakukan pada:
 - a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG"; dan
 - b. halaman terakhir Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan Salinan sesuai dengan aslinya".
- (4) Penulisan frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dilakukan pada:
 - a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG";
 - b. halaman terakhir Grosse Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II di atas materai secukupnya dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan sebagai grosse pertama" dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya;

- c. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas I dan ditera/cap diras, dalam hal Pejabat Lelang yang bersangkutan berhalangan tetap/mutasi diparaf oleh Kepala KP2LN;
 - d. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas II dan ditera/cap jabatan, dalam hal Pejabat Lelang berhalangan yang bersangkutan tetap/mutasi diparaf oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi sampul:
- a. warna merah muda untuk barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang disatukan dengan barang bergerak; dan
 - b. warna kuning muda untuk barang bergerak.

Pasal 30

- (1) Kepala KP2LN menunjuk Pejabat Lelang Kelas I lain untuk menyelesaikan pembuatan Minuta Risalah Lelang, dalam hal Pejabat Lelang yang bersangkutan meninggal dunia sebelum menyelesaikan pembuatan Minuta Risalah Lelang.
- (2) Superintenden/Kepala Kantor Wilayah setempat menunjuk Pejabat Lelang lain untuk menyelesaikan pembuatan Minuta Risalah Lelang, dalam hal Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan meninggal dunia sebelum menyelesaikan pembuatan Minuta Risalah Lelang.

Pasal 31

- (1) Bea Meterai untuk Minuta Risalah Lelang dibebankan kepada Penjual.
- (2) Bea Meterai untuk Kutipan Risalah Lelang dibebankan kepada Pembeli.
- (3) Bea Meterai untuk Grosse Risalah Lelang dibebankan kepada Pembeli atau pihak ketiga yang berkepentingan.
- (4) Bea Meterai untuk Salinan Risalah Lelang dibebankan kepada pihak yang berkepentingan.
- (5) Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas tidak dibubuhi materai.

Pasal 32

- (1) Jangka waktu penyelesaian Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan dinas paling lambat sepuluh hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Jangka waktu penyelesaian Kutipan Risalah Lelang tanah atau tanah dan bangunan, paling lambat empat hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti setor pelunasan BFI/TB.

Pasal 33

Minuta Risalah Lelang disimpan pada KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II secara rapi dan teratur dengan nomor berurutan dan tahun anggaran.

Bagian Ketujuh
Ketentuan Penutup

Pasal 34

Pada saat Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PI./2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 35

Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 30 JUN 2008

DIREKTUR JENDERAL,



MACHMUD SIDIK
NIP 060043114

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA**

Jln. Prapatan Nomor 10
Jakarta 10410
Kotak Pos 3169

Telpon 3849802
Fax. 3847742

Yth.

22 Nopember 2000

1. Para Kepala Kantor Wilayah BUPLN
2. Para kepala Kantor Lelang Negara
3. Para Kepala kantor Pejabat Lelang Kelas II
- Di seluruh Indonesia.

SURAT EDARAN

Nomor : SE-23/PN/2000

**Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

Sehubungan dengan dikeluarkannya Surat Edaran Nomor 19/PN/2000 tentang Pelaksanaan Surat Edaran Nomor SE-21/PN/1998 tentang petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan perlu diberikan petunjuk dan penegasan terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagai berikut :

1. Berdasarkan pasal 20 ayat [1] Undang-Undang Hak Tanggungan [UUHT], maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut :
 - a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai pasal 14 ayat [2] UUHT.
2. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji [wanprestasi]. Penjualan objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

- pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama.
 - c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara.
 - d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
 - e. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.
 - f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Panitia.
 - g. Pelaksanaan lelang pasal 6 UUHT ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra-lelang.
 - h. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :
 1. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit
 2. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan & Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 3. Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
 4. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur.
 5. Surat pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.
3. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e atau adanya kendala / gugatan dari debitur / pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE-TUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.
- Pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
- a. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri.
 - b. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara.
 - c. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
 - d. Tidak diperlukan persetujuan debitur dalam pelaksanaan lelang.
 - e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai.
 - f. Pelaksanaan lelang ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra-lelang.
 - g. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :
 1. Salinan/fotocopy penetapan aanmaning/teguran.
 2. Salinan/fotocopy penetapan sita pengadilan.
 3. Salinan/fotocopy berita acara sita.
 4. Salinan/fotocopy penetapan lelang pengadilan

5. Salinan/fotocopy perincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi.
 6. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi.
4. Berdasarkan Pasal 20 ayat [2] UUHT, atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Penjualan semacam ini tidak boleh dilakukan secara lelang.

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Kepala Badan Urusan Piutang & Lelang Negara
t.t.d.
KARSONO SURJOWIBOWO
NIP 060033116

