



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI BENDA JAMINAN DENGAN SERTIFIKAT HAK
TANGGUNGAN**

*LEGAL PROTECTION OF WINNING AUCTION EXECUTION OBJECTS OF
WARRANTIES WITH CERTIFICAT LIABILITY*

Oleh:

IFTITAH DEWANTY
NIM. 120710101416

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2016**

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI BENDA JAMINAN DENGAN SERTIFIKAT HAK
TANGGUNGAN**

*LEGAL PROTECTION OF WINNING AUCTION EXECUTION OBJECTS OF
WARRANTIES WITH CERTIFICAT LIABILITY*

Oleh:

IFTITAH DEWANTY
NIM. 120710101416

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2016**

MOTTO

“Banyak hal yang bisa menjatuhkanmu. Tapi satu-satunya hal yang benar-benar dapat menjatuhkan adalah sikapmu sendiri”

(R.A. Kartini*)

* Sumber : <https://www.instagram.com/p/BEckKQILZRx/>

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, Ibunda Lilik Sri Wuryaningrum, Ayahanda Mispan, dan Adikku tercinta Muhammad Munif Zakkie atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikandengan tulus ikhlas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosen saya sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran;

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI BENDA JAMINAN DENGAN SERTIFIKAT HAK
TANGGUNGAN**

*LEGAL PROTECTION OF WINNING AUCTION EXECUTION OBJECTS OF
WARRANTIES WITH CERTIFICAT LIABILITY*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

IFTITAH DEWANTY
NIM. 120710101416

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2016**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 12 Mei 2016

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

I WAYAN YASA, S.H., M.H.

NIP : 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,

NUZULIA KUMALA SARI, S.H.,M.H.

NIP : 198406172008122003

PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI BENDA JAMINAN DENGAN SERTIFIKAT HAK
TANGGUNGAN**

Oleh :

IFTITAH DEWANTY
NIM : 120710101416

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

I WAYAN YASA, S.H., M.H
NIP : 196010061989021001

NUZULIA KUMALA SARI, S.H., M.H.
NIP : 198406172008122003

Mengesahkan,
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,

Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H
NIP : 1974092219990310003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 12 (Dua Belas)
Bulan : Mei
Tahun : 2016

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI :

Ketua,

Sekretaris,

ISWI HARIYANI, S.H., M.H.
NIP : 196212161988022001

FIRMAN FLORANTA A, S.H. M.H.
NIP : 19800921200801109

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. **I WAYAN YASA, S.H., M.H.:** (.....)
NIP :196010061989021001

2. **NUZULIA KUMALA SARI, S.H.,M.H.:** (.....)
NIP : 198406172008122003

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Iftitah Dewanty

NIM : 120710101416

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Benda Jaminan Dengan Sertifikat Hak Tanggungan** adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 12 Mei 2016

Yang menyatakan,

IFTITAH DEWANTY
NIM : 120710101416

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Tuhan dan rasa syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Benda Jaminan Dengan Sertifikat Hak Tanggungan**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak I wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan sumbangan pemikirannya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini;
2. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan arahan, petunjuk dan masukan yang sistematis sehingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi yang telah memberikan saran dan masukan guna kesempurnaan skripsi ini;
4. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufro, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas dukungan dan fasilitas yang telah diberikan;
6. Bapak Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.H., selaku Penjabat Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Bapak Iwan Rachmad Setiono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember dan Dosen Pembimbing Akademik;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan;

8. Orang tuaku, Ibunda Lilik Sri Wuryaningrum, Ayahanda Mispan, dan Adikku tercinta Muhammad Munif Zakkie yang selalu memberikan doa dan menjadi penyemangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
9. Bapak H. Suharto, S.H., M.H. (Direktur Pidana Hakim Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia) atas bimbingan dan masukkannya dalam penyelesaian skripsi ini dan Bapak Esrom Mulatua (Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) atas waktu yang diberikan untuk wawancaranya;
10. Sahabat saya Oki Bagus Prasetyo, Riza Tri Yuangga, Alvin Fajrianto, Muhammad Andy Miftahur Rochman, Reza Hermansyah, Amalia Ariyani, Faisal Nur Rochman, Handayani Eka Budhianita, Silvy Rica, Rudi, Dimas Gus Diyantoro dan Adinda Mukhlisa yang selalu membantu dan memberikan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
11. Kepada para pihak yang telah membantu saya untuk menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak.

Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 12 Mei 2016

Penulis,

IFTITAH DEWANTY

RINGKASAN

Persoalan utang piutang merupakan persoalan yang umum terjadi di kalangan dunia bisnis maupun kehidupan bermasyarakat. Utang yang sering diambil oleh masyarakat maupun pelaku usaha ialah melalui bank, dimana bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang diberi izin oleh pemerintah. Bank merupakan salah satu bagian yang tak terpisahkan dari lalu lintas perekonomian suatu negara yang berguna untuk meningkatkan gairah perekonomian masyarakat negara tersebut. Bank mempunyai 2 (dua) tugas yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana, yang salah satunya pemberian kredit.

Rumusan masalah dalam penelitian skripsi ini ada tiga yaitu, apakah objek lelang dapat langsung dikuasai oleh pemenang lelang setelah proses lelang selesai?, apa bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam transaksi lelang eksekusi benda jaminan dengan sertifikat hak tanggungan?, upaya hukum apa yang bisa dilakukan oleh pemenang lelang apabila hak-haknya tidak terpenuhi?.

Tujuan Penelitian dalam penelitian skripsi ini ada dua yaitu, tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum dari penelitian skripsi ini adalah Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis untuk mencapai gelar Sarjana Hukum sebagaimana kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember, sarana untuk menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan membandingkan praktik yang terjadi didalam masyarakat dan memberikan sumbangan pikiran yang berguna bagi masyarakat dan khususnya civitas Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan khusus dari penelitian skripsi ini adalah Untuk mengetahui dan memahami apakah objek lelang dapat dikuasai secara langsung oleh pemenang lelang setelah proses lelang selesai, Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam transaksi lelang benda jaminan dengan sertifikat Hak Tanggungan, Untuk mengetahui dan memahami upaya yang dilakukan apabila hak-hak pemenang lelang tidak terpenuhi.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisis bahan hukum. penelitian dalam penulisan skripsi ini bersifat deskriptif. Penelitian bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dalam sengketa merek yang dibahas dalam skripsi ini.

Kesimpulan dalam skripsi ini berisikan 3 poin: (1) Objek lelang dapat langsung oleh pemenang lelang setelah adanya penyerahan atau *levering* yang sebelumnya telah menyelesaikan segala kewajibannya yang berupa pembayaran dan pemberesan dokumen yang terkait proses lelang. (2) Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tercantum dalam berbagai

peraturan yang mengatur mengenai lelang maupun jual beli, diantaranya adalah pasal 1474 KUHPerdara yang memberikan kewajiban kepada penjual untuk melakukan penyerahan apabila telah ada kata sepakat dalam hal penjualan barang. Pada Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 40/PMK.07/2006 pada pasal 7 dan 8 juga diatur mengenai kewajiban penjual untuk merawat dan menjaga objek jual beli (lelang) sampai pada penyerahan kepada pembeli. Sehingga pemenang lelang sangat terlindungi hak-haknya oleh peraturan perundangan. (3) Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang apabila objek lelang masih dikuasai pemilik lama ialah dapat meminta permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat atau juga apabila terjadi karena kesalahan penjual maka pemenang lelang dapat mengajukan gugatan keperdataan mengenai objek tersebut. Saran dalam skripsi ini ada 3 poin: (1) Hendaknya dibuatlah Undang-Undang lelang tertentu yang dinamis sesuai perkembangan jaman dan dapat mengakomodir segala aspek yang berkaitan dengan lelang dalam satu peraturan. (2) Hendaknya pembaharuan kaidah hukum dalam lelang dapat diperbaharui sehingga lebih tegas lagi dalam pemberian sanksi apabila para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur ataupun melencengi dan melakukan kecurangan dalam lelang. (3) Hendaknya Pembeli lelang tidak bersusah payah dalam hal penguasaan objek lelang yang telah dibelinya, dan penjual harus menyerahkan objek lelang setelah selesainya proses lelang kepada pemenang lelang.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar.....	v
Halaman Persetujuan.....	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Penguji.....	viii
Halaman Pernyataan.....	ix
Halaman Ucapan Terimakasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xiv
Halaman Daftar Lampiran.....	xvi

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	8

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum	9
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	9
2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum	10
2.1.3 Tujuan Perlindungan hukum	11

2.2. Eksekusi	12
2.2.1 Pengertian Eksekusi.....	12
2.2.2 Dasar Hukum Eksekusi	13
2.2.3 Asas Eksekusi	14
2.2.4 Jenis Eksekusi.....	15
2.2.5 Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi	16
2.3. Lelang	19
2.3.1 Pengertian Lelang	19
2.3.2 Dasar Hukum Lelang.....	20
2.3.3 Asas-Asas Lelang	22
2.3.4 Fungsi Lelang	24
2.3.5 Jenis Lelang	26

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Penguasaan Objek Lelang oleh Pemenang Lelang Setelah Selesainya Lelang	29
3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Benda Jaminan dengan Sertifikat Hak Tanggungan.....	33
3.3 Upaya Hukum yang dapat Ditempuh oleh Pemenang Lelang dalam hal Haknya Tidak Terpenuhi	44

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan	54
4.2 Saran	54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN- LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
3. Peraturan Lelang, Peraturan Penjualan dimuka umum di Indonesia (Ordonansi 28 Februari 1908, Stb. 1908-190).

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persoalan utang piutang merupakan persoalan yang umum terjadi di kalangan dunia bisnis maupun kehidupan bermasyarakat. Fenomena utang piutang itu setidaknya membuktikan bahwa peradaban kehidupan masyarakat tidaklah berdiri sendiri melainkan saling terkait satu sama lain. Utang atau kredit sebenarnya adalah mendapatkan kepercayaan. Utang piutang akan menjadi masalah apabila digunakan untuk kepentingan konsumtif, bukan diarahkan untuk kegiatan yang bertujuan produktif. Utang piutang apabila disikapi dengan benar dan bijaksana dapat digunakan sebagai pemicu dan pemacu kemajuan usaha atau kemajuan bangsa.

Utang yang sering diambil oleh masyarakat maupun pelaku usaha ialah melalui bank, dimana bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang diberi izin oleh pemerintah. Bank merupakan salah satu bagian yang tak terpisahkan dari lalu lintas perekonomian suatu negara yang berguna untuk meningkatkan gairah perekonomian masyarakat negara tersebut. Bank mempunyai 2 (dua) tugas yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana, yang salah satunya pemberian kredit. Pemberian kredit perbankan tidaklah sembarangan, hal tersebut dikarenakan untuk menekan adanya kredit macet, karena apabila suatu bank dengan kredit macet lebih dari 3% maka bank tersebut dianggap tidak sehat.

Cara menghindari atauantisipasi terhadap adanya kredit macet yaitu dengan penerapan prinsip 5C, yaitu: (a) *character*, sifat debitur seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya; (b) *capital*, kekuatan permodalan, struktur permodalan, rasio perbandingan utang dengan modal sendiri; (c) *capacity*, kemampuan debitur dalam menjalankan bisnisnya serta kapasitas usahanya; (d) *condition of economy*, kondisi ekonomi makro yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha debitur; (e) *collateral*, merupakan jenis agunan, kualitas agunan, dan status agunan yang dimiliki debitur.¹

¹ Iswi Hariyani dan R. Serfianto, 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 35.

Didunia perbankan istilah pemberian utang disebut kredit atau pinjaman. Masyarakat pada umumnya menyamakan antara kredit dengan utang, memang bila dilihat dalam kehidupan sehari-hari sama, namun nyatanya berbeda.

Kredit sendiri berbeda dengan utang dalam hal: (1) pemberian kredit harus berdasarkan undang-undang, peraturan dan pedoman kredit, (2) pemberian kredit harus didukung perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang dibuat secara tertulis dan umumnya dibuat dengan akta notaris, (3) pemberian kredit harus didasari adanya jaminan keyakinan dan agunan yang memadai, (4) pemberian kredit tidak boleh melebihi ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), (5) pemberian kredit selalu diawasi oleh Bank Indonesia, (6) kredit harus digunakan sesuai peruntukannya.²

Kredit dalam perbankan haruslah disertai dengan sebuah jaminan atau agunan. Jaminan yang dapat digunakan dalam kredit perbankan salah satunya adalah jaminan hak tanggungan, gadai, fidusia, hipotek dan/atau resi gudang. Objek jaminan yang sering digunakan sebagai jaminan dalam kredit perbankan kebanyakan adalah benda jaminan tidak bergerak seperti rumah atau tanah yang dapat diikat dengan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan yang dahulu masuk didalam hipotek saat ini telah diatur tersendiri dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Jaminan hak tanggungan memberikan keistimewaan kepada kreditor karena pelunasannya diutamakan yaitu kreditor *preferen* (pasal 1139 dan pasal 1149 KUH Perdata).

Adanya kredit pasti akan timbul suatu masalah yaitu kredit macet, dimana debitur wanprestasi atau cidera janji untuk melakukan kewajibannya dalam hal pembayaran utangnya. Akibat dari adanya kredit macet tersebut jaminan yang digunakan dapat dilakukan eksekusi, bila jaminan tersebut merupakan jaminan hak tanggungan maka jaminan tersebut dapat dieksekusi dengan cara meminta penetapan (*fiat*) dari Ketua Pengadilan Negeri ataupun tanpa meminta penetapan (*fiat*) Ketua Pengadilan Negeri yang biasa disebut dengan Parate eksekusi. Parate Eksekusi biasanya digunakan sebagai eksekusi bagi kreditor pemilik APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) karena dipersamakan dengan putusan yang

²*Ibid*, halaman 96.

Berkekuatan Hukum Tetap (*Incracht*) dimana kreditur dengan kekuasaanya sendiri dapat menjual langsung benda jaminan sebagai pelunasan utangnya, sedangkan kreditur yang tidak memiliki APHT dapat mengajukan langsung ke Pengadilan Negeri untuk eksekusinya.

Contohnya kasus antara PT. Bank Mandiri (PERSERO),Tbk yang berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut Pemohon) melawan PT. Bumi Abadi Sejahtera (selanjutnya disebut Termohon I) yang berkedudukan di Pontianak dan Tuan Tandiono selaku Komisaris Utama PT. Bumi Abadi sejahtera yang berkediaman di Cinere, Depok (selanjutnya disebut Termohon II). Kasus dengan Penetapan Daftar Nomor.061/2011 Eksekusi/PN.JKT.PST Jo.Sertifikat Hak Tanggungan No.109/2005, kasus ini terjadi karena debitur telah wanprestasi yaitu tidak membayar cicilan dan penyelesaian kredit investasi untuk penambahan modal perusahaan dengan Perjanjian Kredit Nomor 5 dan 6 di hadapan notaris Bunarto Bambang,S.H. Modal pinjaman kredit tersebut dijamin menggunakan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 398 atas nama Tandiono (Direktur) yang telah didaftarkan Hak Tanggungan nomor 109/2005 dengan pemegang Hak tanggungannya adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Jakarta. Wanprestasi yang telah dilakukan termohon mengakibatkan benda jaminan dimintakan sita eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat setelah adanya Surat Pemberitahuan dan Surat Somasi yang dilayangkan oleh pihak Pemohon dan atas kesemuanya tidak ada tanggapan dan itikad baik, dan atas sita eksekusi maka benda jaminan telah disegel akan tetapi termohon masih menguasainya dan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Termohon diminta untuk menjaga sampai adanya proses selanjutnya. Sita Eksekusi yang telah dilakukan sebenarnya adalah pemberian kesempatan terakhir dari Pemohon kepada termohon untuk segera memenuhi kewajibannya, akan tetapi tidak ada itikad baik juga, sehingga pada akhirnya pemohon mengajukan lelang eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, namun setelah adanya pemenang lelang objek lelang (benda jaminan) tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang karena masih berada dalam kuasa termohon walaupun sudah dilakukan sita eksekusi sebelumnya. Disinilah muncul sebuah permasalahan baru yang sangat merugikan

bagi pihak ketiga yaitu pemenang lelang, sehingga memerlukan sebuah perlindungan hukum yang harus diberikan oleh negara terkait hak-hak dari pemenang lelang.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yaitu apabila adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas objek lelang yang dibelinya, untuk memperoleh penguasaan objek lelang yang dimilikinya baik secara yuridis maupun materiil. Penulis mengambil salah satu jenis lelang yaitu lelang hak tanggungan dengan eksekusi membayar sejumlah uang. Permasalahan diatas memberikan inspirasi kepada penulis sehingga tertarik untuk menganalisa dan menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI BENDA JAMINAN DENGAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dalam penulisan difokuskan pada 3 (tiga) permasalahan yakni :

1. Apakah objek lelang dapat langsung dikuasai oleh pemenang lelang setelah proses lelang selesai?
2. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan?
3. Apa upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang apabila objek lelang masih berada dikuasai pemilik lama (debitor)?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan arah atau sasaran yang hendak dicapai dengan diadakannya suatu penelitian. Penelitian skripsi ini memiliki tiga tujuan, yaitu:

1.3.1 Tujuan umum :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis untuk mencapai gelar Sarjana Hukum sebagaimana kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;

2. Sarana untuk menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan membandingkan praktek yang terjadi di masyarakat; dan
3. Memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat dan khususnya civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2 Tujuan khusus:

1. Untuk mengetahui dan memahami apakah objek lelang dapat dikuasai secara langsung oleh pemenang lelang setelah proses lelang selesai;
2. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang diberikan oleh Peraturan Lelang;
3. Untuk mengetahui dan memahami upaya yang dapat dilakukan apabila objek lelang masih dikuasai pemilik lama (debitor).

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Skripsi ini disusun dengan menggunakan Tipe Penelitian secara yuridis normatif (*legal research*). Yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan, dan literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum mempunyai beberapa pendekatan, maka pendekatan masalah yang digunakan dalam mengupas isu hukum yang diangkat adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan

paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³ Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum.⁴

Peneliti mampu menangkap kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu, yang akan dapat menyimpulkan ada dan tidaknya benturan filosofi antara undang-undang dengan isu hukum yang dihadapi. Perlunya fakta materiil tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat dapat diterapkan kepada fakta tersebut. Penulis dalam skripsi ini mengangkat permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam transaksi lelang eksekusi benda jaminan dengan sertifikat hak tanggungan.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan Hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi Bahan Hukum primer, dan Bahan Hukum sekunder, yaitu:

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan catatan resmi atau risalah dalam perbuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁵ Bahan Hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
2. *HIR (Herzein Indonesis Reglement)*
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

³Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenda Media Group, halaman 35

⁴*Ibid*, halaman 93

⁵ *Ibid*.

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
5. Peraturan Lelang, Peraturan Penjualan dimuka umum di Indonesia (Ordonansi 28 Februari 1908, Stb. 1908-190).

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder adalah Bahan Hukum yang erat hubungannya dengan Bahan Hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan yang ada hubungannya dengan analisis yuridis mengenai peradilan hukum terhadap pemenang lelang. Bahan Hukum sekunder diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal asing, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum yang bertujuan untuk mempelajari isi dari permasalahan pokok yang dibahas.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari Bahan Hukum primer dan sekunder. Bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.⁶

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Melakukan Analisis Bahan Hukum ini digunakan untuk menemukan dan menentukan jawaban atas suatu permasalahan hukum yang diangkat dalam skripsi ini, sehingga dapat memperoleh tujuan yang diharapkan dalam penulisan skripsi tersebut. Berikut adalah langkah-langkah dalam penelitian hukum ini yang dapat dilakukan, terdiri dari:

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan Bahan Hukum dan yang sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;

⁶ *Ibid.*

- d. Menarik kesimpulan dalam argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Berdasarkan Analisis Bahan Hukum diatas, maka akan diperoleh hasil analisis yang memberikan pemahaman terhadap isu-isu hukum. Isu hukum yang dibahas akan dijadikan sebagai permasalahan dalam skripsi ini. Analisis tersebut sangat berguna dalam pemahaman dan penyelesaian berbagai permasalahan yang berasal dari isu-isu hukum yang diambil.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Saat ini sering kali dibahas berbagai topik seputar hukum, tak terkecuali pembahasan mengenai perlindungan hukum. Dalam pembahasan tersebut secara tidak langsung akan menjurus pada bagaimana hukum itu dibuat dan oleh siapa hukum itu dibuat. Berbicara mengenai perlindungan hukum, yang merupakan unsur suatu negara hukum sehingga dianggap penting, karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya.

Pada prinsipnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya karena perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Beberapa ahli hukum berpendapat mengenai definisi perlindungan hukum yaitu:

1. Menurut Satjipto Rahardjo

Mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹

2. Menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan Hukum adalah kumpulan peraturan yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.²

3. Menurut Setiono

Berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan

¹SatjiptoRahardjo, 2003,*Sisi-sisiLaindariHukumdiIndonesia*, Jakarta:Kompas,halaman 121

²Philipus M. Hadjon, 1987,*Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studitentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya:Binallmu, halaman 1.

akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.³

4. Menurut Muchsin

Perlindungan hukum ialah bagian dari suatu kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam setiap tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁴

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang merupakan perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang dalam hal ini yang merupakan pemenang lelang beritikad baik. Perlindungan tersebut diberikan baik oleh undang-undang maupun oleh pengadilan sebagai bagian dari pemenuhan hak seorang pemenang lelang.

2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum

Beberapa pengertian mengenai perlindungan hukum pada dasarnya memuatsebuah makna yang merupakan hubungan keterkaitan antara subyek hukum dengan objek hukum yang mana perlindungan hukum tersebut salah satunya adalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat dilakukan dengan memberikan suatu perlindungan hukum yang dibutuhkan.

Bentuk perlindungan hukum tersebut dibagi menjadi dua macam, yaitu :⁵

1. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuan dari perlindungan hukum preventif ini adalah untuk mencegah adanya sebuah sengketa.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran

³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, halaman 3.

⁴ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, halaman 14.

⁵ Philipus Hadjon, *Op.cit*, halaman.1

hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.

Adanya kedua bentuk perlindungan hukum tersebut diharapkan dapat memenuhi prinsip negara hukum di Indonesia. Negara hukum bila dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, yang digalakkan oleh masyarakat dunia. Perlindungan hukum ini diharapkan menjadi salah satu cara agar manusia dapat merasakan sebuah kepastian dan keamanan dalam kehidupannya.

2.1.3 Tujuan Perlindungan Hukum

Kepastian hak pemenang lelang merupakan tujuan dari perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, dimana hak dari pemenang lelang terlindungi secara pasti dan dijamin oleh hukum.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya sebuah kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadinya sebuah gugatan, pemenang lelang tidak ikut dihukum dan/atau dipersalahkan.⁶

Hak pemenang lelang yang dimaksud dengan terlindungi secara pasti yaitu bahwa hak dari seseorang yang dinyatakan memenangkan proses lelang harus jelas dan pemenang lelang secara otomatis dapat menikmati hak yang telah diperolehnya.

Pemenang lelang yang haknya dijamin oleh hukum ialah adanya hubungan antara hak dan kewajiban yang sesuai dengan prosedur yang berdasarkan peraturan yang berlaku.

Peraturan lelang yang ada selama ini masih kurang mendukung perkembangan lelang sebagai lembaga jual beli dan kurang memberi perlindungan hukum terhadap kepentingan hak-hak pemenang lelang atas barang yang dimenangkannya, karena hukum dalam lelang kurang rasional. Belum tercapainya

⁶ Purnama Tioria sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, halaman 7.

tujuan perlindungan hak pemenang lelang sangat merugikan pemenang lelang dalam kaitannya dengan kepastian akan hak-haknya.

2.2 Eksekusi

2.2.1 Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata “*executie*” , artinya melaksanakan putusan hakim (*Ten Uitvoer Legging Van Vonnissen*).⁷ Eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht*).

Pengertian yang lain, eksekusi putusan perdata adalah melaksanakan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.⁸

Eksekusi, terutama dalam perkara perdata merupakan proses eksekusi yang cukup melelahkan pihak-pihak yang berperkara selain menyita waktu, energi, biaya, tenaga juga pikiran. Praktiknya pelaksanaan eksekusi tidak jarang menemui banyak kendala. Terutama yang disebabkan oleh pihak yang kalah, karena pada umumnya sulit menerima kenyataan yang ada sehingga cenderung menolak hasil putusan pengadilan, walapun sudah berkekuatan hukum sekalipun.

Putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut dapat berupa :⁹

- 1) Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak;
- 2) Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung;
- 3) Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung;
- 4) Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak verstek; dan
- 5) Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

⁷ M. Yahya, 2007, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 6.

⁸ Wildan Suyuthi, 2004, *Sita Dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: PT. Tatanusa, halaman 60

⁹ *Ibid*, halaman 62-63.

Putusan yang berkekuatan tetap apabila sudah ada dapat dimintakan eksekusi oleh pemenang lelang pada pengadilan, dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan. Putusan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

2.2.2 Dasar Hukum Eksekusi

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam hukum acara perdata, yaitu pasal 195-208 *HIR*, 224 *HIR*, atau pasal 206-240 dan pasal 258 *Rbg*. Pasal 225 *HIR*/259 *Rbg* mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Eksekusi juga diatur dalam Pasal 1033 *RV*, Pasal 33 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, dan eksekusi pengecualian terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap yaitu putusan serta merta dan provisi, diatur dalam pasal Pasal 180 ayat (1) *HIR*/pasal 191 ayat (1) *Rbg*.

Aturan yang tidak kalah pentingnya dalam ruang lingkup eksekusi ialah Peraturan Lelang No. 189/1908 (*Vendu Reglement St. 1908/No.189*), dimana aturan tersebut tidak dapat dipisahkan dari tindakan menjalankan eksekusi. Eksekusi dapat ditangani dengan tepat apabila dikaitkan dengan asas dan peraturan lain, seperti halnya peraturan hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2.2.3 Asas-Asas Eksekusi

Eksekusi di Indonesia mempunyai asas-asas yang harus dipatuhi dan dijalankan, agar setiap tindakan tidak melenceng dari aturan dan norma dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, asas eksekusi antara lain :¹⁰

¹⁰*Ibid*, halaman, 64.

- 1) Putusan Hakim Yang Akan Dieksekusi Haruslah Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*In Kracht Van Gewijsde*)

Eksekusi yang dimaksud bukan untuk menjalankan sebuah putusan pengadilan melainkan melaksanakan eksekusi terhadap bentuk hukum lain yang dipersamakan dengan undang-undang sebagai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Ada beberapa bentuk pengecualian dalam eksekusi yang dibenarkan oleh undang-undang antara lain yaitu pelaksanaan putusan provisi, pelaksanaan putusan terlebih dahulu, eksekusi akta *grosse* dan adanya akta perdamaian.

- 2) Putusan Hakim Yang Akan Dieksekusi Harus Bersifat Menghukum (*Condemnatoir*)

Hanya putusan yang bersifat menghukumlah yang dapat dilaksanakan eksekusi, yaitu putusan yang di dalam amarnya atau dalam diktum terdapat tulisan maupun unsur penghukuman. Misalnya saja pernyataan menghukum tergugat untuk melaksanakan salah satu pernyataan berikut antara lain :

- a) Menyerahkan suatu barang tertentu;
- b) Mengosongkan sebuah rumah atau tanah;
- c) Melakukan suatu perbuatan tertentu;
- d) Menghentikan suatu perbuatan atau keadaan, atau
- e) Membayarkan sejumlah uang.

- 3) Putusan Tidak Dijalankan Secara Sukarela

Dalam asas ini yang mengandung pengertian bahwa eksekusi sebagai sebuah tindakan pemaksaan dalam hal untuk melaksanakan sebuah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi merupakan sebuah pilihan apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela.

- 4) Eksekusi Atas Perintah Dan Di Bawah Pimpinan Ketua Pengadilan, Yang Dilaksanakan Oleh Panitera Dan Jurusita Pengadilan Yang Bersangkutan

Kewenangan untuk menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan pada tingkat pertama, yaitu pengadilan negeri / pengadilan agama. Hal itu sesuai dalam ketentuan pasal 195 ayat (1) *HIR* dan/atau pasal 206 ayat (1) *Rbg*.

Pasal 195 ayat (1) *HIR* dijelaskan, dalam hal menjalankan sebuah putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang telah diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas dasar perintah dari dan dipimpin oleh ketua pengadilan negeri yang memeriksa

perkara tersebut sesuai dengan tata cara yang telah diatur oleh undang-undang.

Pasal 206 ayat (1) *Rbg* menyebutkan bahwa pelaksanaan keputusan dalam perkara yang diadili dalam taraf pertama oleh pengadilan negeri dilakukan atas perintah dan atas pimpinan ketua.

5) Eksekusi Harus Sesuai Dengan Amar Putusan

Eksekusi tidak boleh menyimpang dari amar putusan, dikarenakan jika terjadi penyimpangan dari amar putusan tersebut maka akan ada hak dari tereksekusi untuk menolak proses pelaksanaan eksekusi tersebut.

Keberhasilan dalam eksekusi salah satunya dapat ditentukan oleh kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan. Amar putusan yang sempurna dapat dilihat dari pertimbangan hukum yang kuat dan hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti yang mencakup terhadap bukti-bukti yang ada serta pada saksi yang ada berdasarkan gugatan yang ada. Hakim dalam pengambilan setiap putusan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang dijadikan sebagai acuan.

2.2.4 Jenis-Jenis Eksekusi

Dilihat dari tujuan yang ingin diperoleh dari sebuah hubungan hukum yang terbentuk yang tercantum dalam putusan pengadilan ada 3 (tiga) jenis eksekusi yang terdapat dalam putusan pengadilan, antara lain sebagai berikut:¹¹

1. Eksekusi Riil

Eksekusi riil tidak diatur di pasal manapun baik dalam *HIR* maupun *Rbg*, namun pengaturan mengenai eksekusi riil tersebut tertuang dalam pasal 1033 *RV* yang didalamnya terdapat pengertian mengenai eksekusi riil yakni pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, seperti penyerahan barang, pengosongan rumah atau tanah, pembongkaran, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan lain sebagainya. Eksekusi riil dapat langsung dilakukan dengan mengacu pada amar putusan tanpa harus melalui proses lelang.

2. Eksekusi untuk melaksanakan suatu perbuatan

¹¹*Ibid*, halaman 67.

Sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan pasal 225 *HIR* dan pasal 259 *Rbg*, misalnya memperbaiki bangunan yang telah dirusak oleh pihak tergugat.

3. Eksekusi untuk membayar sejumlah uang

Yang dimaksud dengan eksekusi dengan yang menghukum pihak yang kalah untuk membayar sejumlah uang (pasal 196 *HIR* dan pasal 208 *Rbg*) inimerupakan kebalikan dari eksekusi riil dimana dalam hal eksekusi ini tidak dapat dilakukan langsung sesuai dengan amar putusan tanpa melalui proses lelang terlebih dahulu. Hal tersebut dikarenakan eksekusi ini bernilai uang, sehingga haruslah melalui proses lelang terlebih dahulu barulah dapat dilaksanakan sebuah eksekusi.

Eksekusi dalam hal kredit macet yang putusan perdatanya disamakan dengan putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap dengan dasar Pasal 195 *HIR* dan/atau UUHT dan/atau pasal 224 *HIR*, yang salah satunya adalah eksekusi hak tanggungan yang mana nantinya akan dipakai eksekusi dengan membayar sejumlah uang. Eksekusi ini dilakukan apabila telah adanya risalah lelang (selesainya semua pelaksanaan lelang) maka barulah dikatakan eksekusi ini selesai atau terlaksanakan.

2.2.5 Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi

Eksekusi dalam pelaksanaannya mempunyai aturan dan tata cara agar sesuai dan tidak sewenang-wenang. Tata cara dari pelaksanaan eksekusi secara umum, antara lain sebagai berikut :¹²

a. Permohonan pihak yang menang.

Jika pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela, maka pihak yang menang dapat mengajukan surat permohonan kepada Ketua Pengadilan yang memutuskan perkara tersebut untuk dijalankan secara paksa hal-hal yang telah disebutkan dalam amar putusan.

b. Penaksiran biaya eksekusi.

Jika Ketua Pengadilan telah menerima permohonan eksekusi dari pihak yang berkepentingan, maka segera memerintahkan meja satu untuk menaksir biaya eksekusi

¹²Abdul Manan, *Eksekusi Dan Lelang Dalam Hukum Acara Perdata*, dalam Rakernas Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia, Jakarta, 18-22 September 2011. Halaman 5.

yang diperlukan dalam pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakannya.

Biaya yang diperlukan meliputi biaya pendaftaran eksekusi, biaya saksi-saksi dan biaya pengamanan serta lain-lain yang dianggap perlu. Setelah biaya eksekusi tersebut dibayar oleh pihak yang menghendaki eksekusi kepada Panitera atau petugas yang ditunjuk untuk mengurus biaya perkara, barulah permohonan eksekusi tersebut didaftarkan dalam register eksekusi.

c. Melaksanakan peringatan (*Aanmaning*)

Aanmaning merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan berupa teguran kepada pihak yang kalah agar ia melaksanakan isi putusan secara sukarela. *Aanmaning* dilakukan dengan melakukan panggilan terhadap pihak yang kalah dengan menentukan hari, tanggal dan jam persidangan dalam surat panggilan tersebut.

Memberikan peringatan (*Aanmaning*) dengan cara: (1) melakukan sidang insidentil yang dihadiri oleh Ketua Pengadilan, Panitera dan pihak yang kalah, (2) memberikan peringatan atau tegoran supaya ia menjalankan putusan Hakim dalam waktu delapan hari, (3) membuat berita acara *Aanmaning* dengan mencatat semua peristiwa yang terjadi di dalam sidang tersebut sebagai bukti otentik, bahwa *Aanmaning* telah dilakukan dan berita acara ini merupakan landasan bagi perintah eksekusi yang akan dilaksanakan selanjutnya.

d. Mengeluarkan surat perintah eksekusi

Apabila waktu yang telah ditentukan dalam peringatan (*Aanmaning*) sudah lewat dan ternyata pihak yang kalah tidak menjalankan putusan, dan tidak mau menghadiri panggilan sidang peringatan tanpa alasan yang sah, maka Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah eksekusi dengan ketentuan: (1) perintah eksekusi itu berupa penetapan, (2) perintah ditujukan pada Panitera atau Jurusita yang namanya harus disebut dengan jelas, (3) harus menyebutkan dengan jelas nomor perkara yang hendak dieksekusi dan objek barang yang hendak dieksekusi, (4) perintah eksekusi dilakukan ditempat letak barang dan tidak boleh dibelakang meja, (5) isi perintah eksekusi supaya dilaksanakan sesuai dengan amar putusan.

e. Pelaksanaan eksekusi

Perintah eksekusi yang dibuat Ketua Pengadilan, Panitera atau apabila ia berhalangan dapat diwakilkan kepada Jurusita dengan ketentuan harus menyebutkan dengan jelas nama petugas dan jabatannya yang bertugas

melaksanakan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (1) *HIR* dan Pasal 209 *Rbg*. Dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, Panitera atau Jurusita dibantu dua orang saksi berumur 21 tahun, jujur dan dapat dipercaya yang berfungsi membantu Panitera atau Jurusita yang melaksanakan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (6) *HIR* dan Pasal 210 *Rbg*.

Berdasarkan Pasal 197 ayat (5) *HIR*, Panitera atau orang yang ditunjuk sebagai penggantinya membuat berita acara eksekusi yang dilakukannya, dan kepada tereksekusi supaya diberitahukan tentang eksekusi tersebut jika ia hadir pada waktu eksekusi dilaksanakan maka pemberitahuan itu dilaksanakan dengan cara menyerahkan salinan/ fotocopy berita acara eksekusi tersebut.

Pelaksanaan eksekusi diatas adalah secara umum atau biasa yang merupakan pelaksanaan eksekusi riil, ada beberapa perbedaan dengan pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang ialah merupakan sengketa yang berkaitan dengan utang piutang/ kredit, adanya penetapan sita eksekusi hingga pelaksanaan proses lelang dan perpindahan objeknya. Eksekusi untuk melakukan perbuatan tertentu prosesnya sama saja hanya berbeda pada putusannya dapat dinilai menggunakan uang (penafsiran kerugian), salah satu contohnya adalah membayar ganti kerugian akibat kecelakaan. Beberapa bentuk eksekusi diatas merupakan eksekusi yang ada di Indonesia dan diterapkan oleh para penegak hukum utamanya hakim.

Eksekusi tersebut hanya dapat dilakukan oleh Peradilan tingkat pertama, walaupun adanya Banding maupun Kasasi untuk pelaksanaan eksekusi tetap akan dilaksanakan oleh peradilan tingkat pertama yaitu pada Pengadilan Negeri. Eksekusi yang tersebut diatas masing-masing memiliki karakteristik tersendiri yaitu eksekusi riil hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan, eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan pada putusan pengadilan, tetapi bisa juga didasarkan atas suatu bentuk akta tertentu misalnya akta risalah lelang, dan untuk eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan tertentu yaitu adanya putusan yang menghukum seseorang untuk melakukan suatu perbuatan dan apabila tidak dilaksanakan maka akan dihukum dengan penafsiran sejumlah uang dengan jumlah tertentu.

2.3 Lelang

2.3.1 Pengertian Lelang

Lelang adalah penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminta/peserta lelang dan harus dipimpin oleh pejabat lelang (*VR Stb* 1908, Pasal 1). Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 40 PMK.No.07/2006 pasal 1 butir (1) bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui elektronik dengan penawaran harga secara tertulis maupun lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi didahului dengan pengumuman lelang.

Menurut beberapa ahli pengertian lelang (penjualan dimuka umum) sebagai berikut :¹³

1. Menurut Roell, lelang adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai pada saat dimana kesempatan itu lenyap, yaitu pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.
2. Menurut Polderman dalam disertasinya yang berjudul "*Het Openbaar Aanbod*" mengatakan bahwa lelang adalah penjualan di muka umum yang merupakan suatu alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual dengan cara menghimpun peminat. Polderman juga memberikan 3 syarat lelang yaitu :
 - a. penjualan dimuka umum itu harus selengkap mungkin.
 - b. Ada kehendak untuk mengikatkan diri (perlunya uang jaminan)
 - c. Pihak lain yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Menurut Polderman bahwa lelang itu terjadi pada saat atau titik, yaitu pada saat tercapai persetujuan harga. Sebelum tercapai persetujuan harga, dilakukan tawar menawar yang merupakan salah satu bagian dari lelang, karena tawar menawar harga di dalam jual beli itu merupakan sesuatu yang khas di Indonesia.

¹³ Ermanto Fahamsyah, 2015, *Diktat Kuliah Jual Beli Lelang*, Fakultas Hukum, Universitas Jember, halaman. 3.

Lelang sebagai salah satu cara yang dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan memiliki beberapa keunggulan diantara adalah adil, aman, cepat, dan adanya kepastian hukum. Adil yang dimaksud adalah karena sifat lelang yang terbuka dan obyektif inilah yang membuat lelang dapat dikatakan menjamin kepastian keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam proses lelang tersebut.¹⁴

Lelang dalam hal menjamin adanya sebuah kepastian hukum dimungkinkan dengan adanya pemimpin dari proses lelang adalah orang yang ditunjuk langsung oleh undang-undang dimana bersifat independen yaitu pejabat lelang. Pejabat lelang inilah yang akan memimpin dan memutuskan segala sesuatu selama proses lelang tersebut berlangsung dan pejabat lelang inilah yang nantinya mengeluarkan akta risalah lelang sebagai bukti otentik mengenai adanya penjualan melalui lelang yang telah dilakukan.

2.3.2 Dasar Hukum Lelang

Perkembangan pengaturan lelang saat ini banyak dijumpai lembaga – lembaga yang bergerak dibidang lelang yang merupakan bentuk khusus dari penjualan barang di muka umum yang telah diakui oleh peraturan perundang – undangan.

Peraturan mengenai lelang sendiri terbagi 2 (dua) yaitu peraturan umum dan peraturan khusus yang mana antara lain:¹⁵

- a. Peraturan umum, merupakan peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada beberapa pasal didalamnya yang mengatur lelang :
 - 1) KUHPerdato (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1).
 - 2) RBG (*Reglement* Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927/227 Pasal 206-228.
 - 3) RIB/HIR (*Reglement* Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 pasal 195-208.
 - 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Pasal 45 dan 273.
 - 5) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 6.

¹⁴Purnama, *Op.cit*, halaman48.

¹⁵*Ibid*, halaman49.

- 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - 7) Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
 - 8) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
 - 9) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- b. Peraturan Khusus mengenai lelang merupakan Peraturan Perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai lelang, antara lain:
1. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakHIR dengan *Staatsblaad* 1941:3. *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 april 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini reglement bukan ordonansi yang dianggap sederajat dengan undang-undang, karena pada saat pembuatannya belum dibentuk *volksraad* (Dewan Rakyat).
 2. *Vendu Instructie* merupakan (instruksi lelang) *Staatsblaad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakHIR dengan *Staatsblaad* 1930:85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
 3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
 5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
 6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.

Eksistensi dari berbagai lembaga lelang merupakan bentuk khusus dari adanya penjualan barang yang telah diakui dalam peraturan-peraturan yang diakui di Indonesia seperti yang tercantum diatas. Peraturan lelang tidak hanya bertumpu pada *HIR* dan *Rbg*, tetapi juga harus merujuk pada berbagai peraturan yang diterbitkan oleh Menkeu dalam rangka melaksanakan fungsi undang-undang.

Secara umum lelang masuk ke Indonesia melalui hukum belanda yang hingga saat ini dijadikan dasar sebagai penyelenggaraan lelang yang ada di Indonesia. Undang-undang lelang yang asli buatan Indonesia belum pernah dibuat hingga saat, untuk menyasati hal tersebut pemerintah hanya mengeluarkan baik Peraturan Menteri maupun peraturan penunjang lainnya.

2.3.3 Asas-Asas Lelang

Lelang terdapat beberapa asas yang sering dipakai sebagai pedoman. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas Keterbukaan (*Transparancy/Publicity*)

Lelang haruslah didahului dengan pengumuman lelang, hal ini bertujuan untuk mencegah Persaingan Usaha Tidak Sehat dan KKN.

Maksud dari Asas ini ada 2 (dua) hal yaitu :

a. Upaya Marketing

Implikasinya adalah sebagai berikut :

1. Harus diumumkan terlebih dahulu sesuai ketentuannya;
2. Harus ada akses informasi kepada peserta lelang;
3. Harus ada forum sebagai dukungan atas asas keterbukaan dimana si pemilik barang dan kantor lelang memberikan penjelasan mengenai surat dan keterangan barang yang akan dilelang (*Anwizing*);
4. Perlu adanya kesempatan bagi para calon pembeli untuk melihat barang yang akan dijual (*Viewing Time*);
5. Semua pihak tidak boleh dihalangi untuk dapat mengikuti lelang sepanjang memenuhi syarat (*Non Barrier To Entry*).

b. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang diharapkan untuk seluruh masyarakat mengetahui dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Pengumuman lelang biasanya terdapat pada media cetak maupun media elektronik yang ditunjuk oleh pengadilan atau lembaga lelang apabila lelang itu diajukan oleh pemohon ke pengadilan ataupun ke lembaga lelang akan sama halnya.

2. Asas Kepastian

Asas Kepastian ini ada makna bahwa dalam pelaksanaan lelang terdapat sebuah kepastian dimana secara hukum maupun dalam lembaga yang mengurusnya sehingga dapat dikatakan adanya sebuah kejelasan

yang akan menimbulkan perasaan percaya dan tidak akan menimbulkan rasa ragu di antara peserta lelang.

3. Asas Efisiensi

Asas ini menyangkut waktu pelaksanaan, penelitian dan biaya. Karena lelang dilakukan pada hari, jam dan tempat tertentu, lelang merupakan salah satu bentuk yang efisiensi, karena :

- a. Tidak perlu negosiasi;
- b. Tidak membutuhkan waktu lama;
- c. Objek lelang telah diteliti sebelumnya, baik fisik maupun aspek yuridisnya oleh pejabat lelang;
- d. Tanpa perantara;
- e. Sifatnya cash/tunai, maksimal 3 hari setelah lelang harus sudah dilunasi. Apabila tidak, maka pejabat lelang berhak menyatakan bahwa pemenang lelang wanprestasi tanpa memerlukan putusan pengadilan.
- f. Akta lelang diserahkan paling lambat 6 hari kerja.

4. Asas Akuntabilitas

Agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan, maka semua pertanggungjawaban lelang itu didasarkan pada undang-undang yang berlaku sehingga akuntabilitasnya terjaga. Pertanggungjawaban lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Bukti adanya lelang adalah adanya risalah lelang yang merupakan bukti kuat yang berupa akta otentik sebagai pembuktian apabila ada sengketa dikemudian hari.

5. Asas Kompetisi

Lelang adalah suatu cara untuk membuat harga dengan cara persaingan yang sehat. Diwujudkan dengan penawaran baik secara lisan maupun tertulis untuk membentuk suatu harga. Kompetisi yang dimaksud disini adalah kompetisi antara peserta lelang yang bersaing dengan pemilik barang.

Lelang merupakan salah satu proses jual beli yang banyak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, namun pada proses lelang ada beberapa perbedaan yang diantaranya yaitu proses lelang dipimpin oleh seorang pejabat lelang yang ditunjuk oleh undang-undang. Selain itu lelang juga harus didahului adanya sebuah pengumuman yang dilakukan baik secara lisan ataupun tertulis yang dipasang pada media cetak dan/atau elektronik yang bertujuan agar diketahui oleh masyarakat. Lelang dianggap jual beli yang efisien karena dalam lelang semua prosesnya cepat sehingga menghemat waktu dan objeknya telah diverifikasi baik dari segi keabsahan maupun keadaannya, yang meminimalisir timbulnya kerugian bagi pembeli.

2.3.4 Fungsi Lelang

Lelang sebagai salah satu cara penjualan memiliki fungsi privat, publik dan *budgeter*. Berikut ini beberapa fungsi sebagai berikut ini :

a. Fungsi Publik

- 1) Mendukung penegakan hukum yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum seperti penjualan barang bukti eksekusi sita pengadilan, pelaksanaan pajak dan sebagai bagian dari sistem hukum yang berkaitan dengan Hukum Acara Perdata, Hukum Acara Pidana, Hukum Perpajakan, Pegadaian , dll.
- 2) Mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan serta pengurusan asset yang dimiliki atau dikuasai oleh negara.
- 3) Mengamankan penjualan dan pemindahtanganan barang yang dimiliki/dikuasai negara.
- 4) Mendukung terwujudnya Pemerintahan yang baik/bersih.

b. Fungsi Privat

Sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas uang dan perdagangan barang.

c. Fungsi *Budgeter*

Mengumpulkan Penerimaan Negara dalam bentuk Bea Lelang, PPh dan BPHTB / guna membiayai tugas – tugas pemerintah dan pembangunan.

Lelang dikatakan memiliki fungsi-fungsi tersebut karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli, maka lelang juga berfungsi untuk memperlancar jalannya arus lalu lintas perdagangan barang dan perekonomian utamanya di Indonesia.

Lelang didalamnya terdapat unsur-unsur ekonomi yaitu penjualan dan tawar menawar, juga adanya unsur penjual dan pembeli dalam proses lelang tersebut. Lelang dapat dikatakan sebagai sebuah kegiatan ekonomis yang sangat multifungsi dimana didalamnya mengandung berbagai aturan yang tidak hanya memandang dari satu sudut pandang tetapi dapat dilihat dari beberapa sudut pandang, baik ekonomi, hukum maupun dalam hal administrasi negara.

2.3.5 Jenis Lelang

Jenis lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang tersebut dilelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.¹⁶ Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan / penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Lelang non eksekusi adalah lelang selain lelang eksekusi yang meliputi lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela.

Sifat lelang ditinjau dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, dibedakan antara lelang yang sifatnya wajib, yang menurut peraturan perundang-undangan wajib melalui kantor lelang dan lelang yang sifatnya sukarela atas permintaan masyarakat. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang yang dilaksanakan dengan penjualan barang milik negara / daerah dan kekayaan negara yang dipisahkan sesuai peraturan yang berlaku. Lelang non

¹⁶ Purnama, *Op.cit*, halaman. 56-57.

eksekusi sukarela adalah untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan hukum untuk menjual barang miliknya.

a. Lelang Eksekusi¹⁷

1. Lelang eksekusi pengadilan adalah lelang yang diminta oleh panitera untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan hukum pasti.
2. Lelang eksekusi PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN / BUPLN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.
3. Lelang Eksekusi Sitaan Pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. (Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997).
4. Lelang Barang Temuan Dan Sitaan, Rampasan Kejaksaan/Penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka hukum acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP.
5. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea Dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Direktorat bea dan cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.
6. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Pengakuan hutang (UUHT). Lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada pemegang pengakuan hutang pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek pengakuan hutang apabila cidera janji. Pelaksanaan lelang eksekusi pengakuan hutang didasarkan pasal 6 UUHT.
7. Lelang Eksekusi Fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitor cidera janji, sebagaimana diatur undang-undang fidusia. Parate eksekusi fidusia, kreditor tidak perlu meminta *fiat* eksekusi dari ketua pengadilan

¹⁷*Ibid.*

negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat fidusia, jika debitor cidera janji.

b. Lelang Non Eksekusi

1) Lelang Non Eksekusi Wajib¹⁸

- a) Lelang eksekusi barang milik pemerintah (BUMN/BUMD).
- b) Lelang barang milik BUMN/BUMD non persero.
- c) Lelang kayu dan hasil hutan.

2) Lelang Non Eksekusi Sukarela¹⁹

- a. Lelang barang milik BUMN/BUMD yang berbentuk persero.
- b. Lelang aset bank dalam likuidasi.
- c. Lelang barang swasta.
- d. Lelang barang milik perseorangan atau badan hukum perdata.

Dilihat dari beberapa sifat dan jenis lelang diatas, maka dalam pelaksanaan lelang memiliki beberapa perbedaan. Lembaga yang melaksanakan pastinya juga memiliki sedikit perbedaan, karena adanya yang langsung dilaksanakan oleh pejabat lelang (KPKNL) atau melalui pengadilan terlebih dahulu. Lelang yang dilakukan secara sukarela dapat langsung diajukan proses pelelangannya ke KPKNL tanpa harus didahului pengajuan ke pengadilan.

Beberapa jenis lelang diatas, selanjutnya akan dibahas lebih mendalam mengenai lelang yang diajukan terlebih dahulu eksekusinya ke pengadilan, dimana terjadinya lelang dikarenakan adanya sebuah wanprestasi yaitu biasanya merupakan kasus kredit macet. Lelang yang diajukan ke pengadilan dilaksanakan dengan didampingi oleh pejabat lelang yang berwenang dan biasanya berasal dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

¹⁸ Wildan, *Op.cit*, halaman.48.

¹⁹ Purnama, *Op.cit*, halaman.61.

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Objek lelang dapat langsung dikuasai oleh pemenang lelang setelah adanya penyerahan atau *levering* yang sebelumnya telah menyelesaikan segala kewajibannya yang berupa pembayaran dan pemberesan dokumen yang terkait proses lelang.
2. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tercantum dalam berbagai peraturan yang mengatur mengenai lelang maupun jual beli, diantaranya adalah pasal 1474 KUHPerdara yang memberikan kewajiban kepada penjual untuk melakukan penyerahan apabila telah ada kata sepakat dalam hal penjualan barang. Pada Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 40/PMK.07/2006 pada pasal 7 dan 8 juga diatur mengenai kewajiban penjual untuk merawat dan menjaga objek jual beli (lelang) sampai pada penyerahan kepada pembeli. Sehingga pemenang lelang sangat terlindungi hak-haknya oleh peraturan perundangan.
3. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang apabila objek lelang masih dikuasai pemilik lama ialah dapat meminta permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat atau juga apabila terjadi karena kesalahan penjual maka pemenang lelang dapat mengajukan gugatan keperdataan mengenai objek tersebut.

4.2 Saran

Saran yang dapat disumbangkan dalam skripsi ini, sebagai berikut :

1. Hendaknya dibuatlah Undang-Undang lelang tertentu yang dinamis sesuai perkembangan jaman dan dapat mengakomodir segala aspek yang berkaitan dengan lelang dalam satu peraturan.
2. Hendaknya pembaharuan kaidah hukum dalam lelang dapat diperbaharui sehingga lebih tegas lagi dalam pemberian sanksi apabila para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur ataupun melencengi dan melakukan kecurangan dalam lelang.

3. Hendaknya Pembeli lelang tidak bersusah payah dalam hal penguasaan objek lelang yang telah dibelinya, dan penjual harus menyerahkan objek lelang setelah selesainya proses lelang kepada pemenang lelang.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persoalan utang piutang merupakan persoalan yang umum terjadi di kalangan dunia bisnis maupun kehidupan bermasyarakat. Fenomena utang piutang itu setidaknya membuktikan bahwa peradaban kehidupan masyarakat tidaklah berdiri sendiri melainkan saling terkait satu sama lain. Utang atau kredit sebenarnya adalah mendapatkan kepercayaan. Utang piutang akan menjadi masalah apabila digunakan untuk kepentingan konsumtif, bukan diarahkan untuk kegiatan yang bertujuan produktif. Utang piutang apabila disikapi dengan benar dan bijaksana dapat digunakan sebagai pemicu dan pemacu kemajuan usaha atau kemajuan bangsa.

Utang yang sering diambil oleh masyarakat maupun pelaku usaha ialah melalui bank, dimana bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang diberi izin oleh pemerintah. Bank merupakan salah satu bagian yang tak terpisahkan dari lalu lintas perekonomian suatu negara yang berguna untuk meningkatkan gairah perekonomian masyarakat negara tersebut. Bank mempunyai 2 (dua) tugas yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana, yang salah satunya pemberian kredit. Pemberian kredit perbankan tidaklah sembarangan, hal tersebut dikarenakan untuk menekan adanya kredit macet, karena apabila suatu bank dengan kredit macet lebih dari 3% maka bank tersebut dianggap tidak sehat.

Cara menghindari atauantisipasi terhadap adanya kredit macet yaitu dengan penerapan prinsip 5C, yaitu: (a) *character*, sifat debitur seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya; (b) *capital*, kekuatan permodalan, struktur permodalan, rasio perbandingan utang dengan modal sendiri; (c) *capacity*, kemampuan debitur dalam menjalankan bisnisnya serta kapasitas usahanya; (d) *condition of economy*, kondisi ekonomi makro yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha debitur; (e) *collateral*, merupakan jenis agunan, kualitas agunan, dan status agunan yang dimiliki debitur.¹

¹ Iswi Hariyani dan R. Serfianto, 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 35.

Didunia perbankan istilah pemberian utang disebut kredit atau pinjaman. Masyarakat pada umumnya menyamakan antara kredit dengan utang, memang bila dilihat dalam kehidupan sehari-hari sama, namun nyatanya berbeda.

Kredit sendiri berbeda dengan utang dalam hal: (1) pemberian kredit harus berdasarkan undang-undang, peraturan dan pedoman kredit, (2) pemberian kredit harus didukung perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang dibuat secara tertulis dan umumnya dibuat dengan akta notaris, (3) pemberian kredit harus didasari adanya jaminan keyakinan dan agunan yang memadai, (4) pemberian kredit tidak boleh melebihi ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), (5) pemberian kredit selalu diawasi oleh Bank Indonesia, (6) kredit harus digunakan sesuai peruntukannya.²

Kredit dalam perbankan haruslah disertai dengan sebuah jaminan atau agunan. Jaminan yang dapat digunakan dalam kredit perbankan salah satunya adalah jaminan hak tanggungan, gadai, fidusia, hipotek dan/atau resi gudang. Objek jaminan yang sering digunakan sebagai jaminan dalam kredit perbankan kebanyakan adalah benda jaminan tidak bergerak seperti rumah atau tanah yang dapat diikat dengan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan yang dahulu masuk didalam hipotek saat ini telah diatur tersendiri dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Jaminan hak tanggungan memberikan keistimewaan kepada kreditor karena pelunasannya diutamakan yaitu kreditor *preferen* (pasal 1139 dan pasal 1149 KUH Perdata).

Adanya kredit pasti akan timbul suatu masalah yaitu kredit macet, dimana debitur wanprestasi atau cidera janji untuk melakukan kewajibannya dalam hal pembayaran utangnya. Akibat dari adanya kredit macet tersebut jaminan yang digunakan dapat dilakukan eksekusi, bila jaminan tersebut merupakan jaminan hak tanggungan maka jaminan tersebut dapat dieksekusi dengan cara meminta penetapan (*fiat*) dari Ketua Pengadilan Negeri ataupun tanpa meminta penetapan (*fiat*) Ketua Pengadilan Negeri yang biasa disebut dengan Parate eksekusi. Parate Eksekusi biasanya digunakan sebagai eksekusi bagi kreditor pemilik APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) karena dipersamakan dengan putusan yang

²*Ibid*, halaman 96.

Berkekuatan Hukum Tetap (*Incracht*) dimana kreditur dengan kekuasaanya sendiri dapat menjual langsung benda jaminan sebagai pelunasan utangnya, sedangkan kreditur yang tidak memiliki APHT dapat mengajukan langsung ke Pengadilan Negeri untuk eksekusinya.

Contohnya kasus antara PT. Bank Mandiri (PERSERO),Tbk yang berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut Pemohon) melawan PT. Bumi Abadi Sejahtera (selanjutnya disebut Termohon I) yang berkedudukan di Pontianak dan Tuan Tandiono selaku Komisaris Utama PT. Bumi Abadi sejahtera yang berkediaman di Cinere, Depok (selanjutnya disebut Termohon II). Kasus dengan Penetapan Daftar Nomor.061/2011 Eksekusi/PN.JKT.PST Jo.Sertifikat Hak Tanggungan No.109/2005, kasus ini terjadi karena debitur telah wanprestasi yaitu tidak membayar cicilan dan penyelesaian kredit investasi untuk penambahan modal perusahaan dengan Perjanjian Kredit Nomor 5 dan 6 di hadapan notaris Bunarto Bambang,S.H. Modal pinjaman kredit tersebut dijamin menggunakan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 398 atas nama Tandiono (Direktur) yang telah didaftarkan Hak Tanggungan nomor 109/2005 dengan pemegang Hak tanggungannya adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Jakarta. Wanprestasi yang telah dilakukan termohon mengakibatkan benda jaminan dimintakan sita eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat setelah adanya Surat Pemberitahuan dan Surat Somasi yang dilayangkan oleh pihak Pemohon dan atas kesemuanya tidak ada tanggapan dan itikad baik, dan atas sita eksekusi maka benda jaminan telah disegel akan tetapi termohon masih menguasainya dan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Termohon diminta untuk menjaga sampai adanya proses selanjutnya. Sita Eksekusi yang telah dilakukan sebenarnya adalah pemberian kesempatan terakhir dari Pemohon kepada termohon untuk segera memenuhi kewajibannya, akan tetapi tidak ada itikad baik juga, sehingga pada akhirnya pemohon mengajukan lelang eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, namun setelah adanya pemenang lelang objek lelang (benda jaminan) tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang karena masih berada dalam kuasa termohon walaupun sudah dilakukan sita eksekusi sebelumnya. Disinilah muncul sebuah permasalahan baru yang sangat merugikan

bagi pihak ketiga yaitu pemenang lelang, sehingga memerlukan sebuah perlindungan hukum yang harus diberikan oleh negara terkait hak-hak dari pemenang lelang.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yaitu apabila adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas objek lelang yang dibelinya, untuk memperoleh penguasaan objek lelang yang dimilikinya baik secara yuridis maupun materiil. Penulis mengambil salah satu jenis lelang yaitu lelang hak tanggungan dengan eksekusi membayar sejumlah uang. Permasalahan diatas memberikan inspirasi kepada penulis sehingga tertarik untuk menganalisa dan menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI BENDA JAMINAN DENGAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dalam penulisan difokuskan pada 3 (tiga) permasalahan yakni :

1. Apakah objek lelang dapat langsung dikuasai oleh pemenang lelang setelah proses lelang selesai?
2. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan?
3. Apa upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang apabila objek lelang masih berada dikuasai pemilik lama (debitor)?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan arah atau sasaran yang hendak dicapai dengan diadakannya suatu penelitian. Penelitian skripsi ini memiliki tiga tujuan, yaitu:

1.3.1 Tujuan umum :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis untuk mencapai gelar Sarjana Hukum sebagaimana kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;

2. Sarana untuk menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan membandingkan praktek yang terjadi di masyarakat; dan
3. Memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat dan khususnya civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2 Tujuan khusus:

1. Untuk mengetahui dan memahami apakah objek lelang dapat dikuasai secara langsung oleh pemenang lelang setelah proses lelang selesai;
2. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang diberikan oleh Peraturan Lelang;
3. Untuk mengetahui dan memahami upaya yang dapat dilakukan apabila objek lelang masih dikuasai pemilik lama (debitor).

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Skripsi ini disusun dengan menggunakan Tipe Penelitian secara yuridis normatif (*legal research*). Yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan, dan literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum mempunyai beberapa pendekatan, maka pendekatan masalah yang digunakan dalam mengupas isu hukum yang diangkat adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan

paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³ Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum.⁴

Peneliti mampu menangkap kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu, yang akan dapat menyimpulkan ada dan tidaknya benturan filosofi antara undang-undang dengan isu hukum yang dihadapi. Perlunya fakta materiil tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat dapat diterapkan kepada fakta tersebut. Penulis dalam skripsi ini mengangkat permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam transaksi lelang eksekusi benda jaminan dengan sertifikat hak tanggungan.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan Hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi Bahan Hukum primer, dan Bahan Hukum sekunder, yaitu:

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁵ Bahan Hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
2. *HIR (Herzein Indonesis Reglement)*
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

³Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenda Media Group, halaman 35

⁴*Ibid*, halaman 93

⁵ *Ibid*.

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
5. Peraturan Lelang, Peraturan Penjualan dimuka umum di Indonesia (Ordonansi 28 Februari 1908, Stb. 1908-190).

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder adalah Bahan Hukum yang erat hubungannya dengan Bahan Hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan yang ada hubungannya dengan analisis yuridis mengenai peradilan hukum terhadap pemenang lelang. Bahan Hukum sekunder diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal asing, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum yang bertujuan untuk mempelajari isi dari permasalahan pokok yang dibahas.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari Bahan Hukum primer dan sekunder. Bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.⁶

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Melakukan Analisis Bahan Hukum ini digunakan untuk menemukan dan menentukan jawaban atas suatu permasalahan hukum yang diangkat dalam skripsi ini, sehingga dapat memperoleh tujuan yang diharapkan dalam penulisan skripsi tersebut. Berikut adalah langkah-langkah dalam penelitian hukum ini yang dapat dilakukan, terdiri dari:

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan Bahan Hukum dan yang sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;

⁶ *Ibid.*

- d. Menarik kesimpulan dalam argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Berdasarkan Analisis Bahan Hukum diatas, maka akan diperoleh hasil analisis yang memberikan pemahaman terhadap isu-isu hukum. Isu hukum yang dibahas akan dijadikan sebagai permasalahan dalam skripsi ini. Analisis tersebut sangat berguna dalam pemahaman dan penyelesaian berbagai permasalahan yang berasal dari isu-isu hukum yang diambil.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Saat ini sering kali dibahas berbagai topik seputar hukum, tak terkecuali pembahasan mengenai perlindungan hukum. Dalam pembahasan tersebut secara tidak langsung akan menjurus pada bagaimana hukum itu dibuat dan oleh siapa hukum itu dibuat. Berbicara mengenai perlindungan hukum, yang merupakan unsur suatu negara hukum sehingga dianggap penting, karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya.

Pada prinsipnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya karena perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Beberapa ahli hukum berpendapat mengenai definisi perlindungan hukum yaitu:

1. Menurut Satjipto Rahardjo

Mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹

2. Menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan Hukum adalah kumpulan peraturan yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.²

3. Menurut Setiono

Berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan

¹SatjiptoRahardjo, 2003,*Sisi-sisiLaindariHukumdiIndonesia*, Jakarta:Kompas,halaman 121

²Philipus M. Hadjon, 1987,*Perlindungan Hukum bagi RakyatIndonesia: Sebuah Studitentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya:Binallmu, halaman 1.

akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.³

4. Menurut Muchsin

Perlindungan hukum ialah bagian dari suatu kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam setiap tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁴

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang merupakan perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang dalam hal ini yang merupakan pemenang lelang beritikad baik. Perlindungan tersebut diberikan baik oleh undang-undang maupun oleh pengadilan sebagai bagian dari pemenuhan hak seorang pemenang lelang.

2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum

Beberapa pengertian mengenai perlindungan hukum pada dasarnya memuatsebuah makna yang merupakan hubungan keterkaitan antara subyek hukum dengan objek hukum yang mana perlindungan hukum tersebut salah satunya adalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat dilakukan dengan memberikan suatu perlindungan hukum yang dibutuhkan.

Bentuk perlindungan hukum tersebut dibagi menjadi dua macam, yaitu :⁵

1. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuan dari perlindungan hukum preventif ini adalah untuk mencegah adanya sebuah sengketa.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran

³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, halaman 3.

⁴ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, halaman 14.

⁵ Philipus Hadjon, *Op.cit*, halaman.1

hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.

Adanya kedua bentuk perlindungan hukum tersebut diharapkan dapat memenuhi prinsip negara hukum di Indonesia. Negara hukum bila dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, yang digalakkan oleh masyarakat dunia. Perlindungan hukum ini diharapkan menjadi salah satu cara agar manusia dapat merasakan sebuah kepastian dan keamanan dalam kehidupannya.

2.1.3 Tujuan Perlindungan Hukum

Kepastian hak pemenang lelang merupakan tujuan dari perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, dimana hak dari pemenang lelang terlindungi secara pasti dan dijamin oleh hukum.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya sebuah kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadinya sebuah gugatan, pemenang lelang tidak ikut dihukum dan/atau dipersalahkan.⁶

Hak pemenang lelang yang dimaksud dengan terlindungi secara pasti yaitu bahwa hak dari seseorang yang dinyatakan memenangkan proses lelang harus jelas dan pemenang lelang secara otomatis dapat menikmati hak yang telah diperolehnya.

Pemenang lelang yang haknya dijamin oleh hukum ialah adanya hubungan antara hak dan kewajiban yang sesuai dengan prosedur yang berdasarkan peraturan yang berlaku.

Peraturan lelang yang ada selama ini masih kurang mendukung perkembangan lelang sebagai lembaga jual beli dan kurang memberi perlindungan hukum terhadap kepentingan hak-hak pemenang lelang atas barang yang dimenangkannya, karena hukum dalam lelang kurang rasional. Belum tercapainya

⁶ Purnama Tioria sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, halaman 7.

tujuan perlindungan hak pemenang lelang sangat merugikan pemenang lelang dalam kaitannya dengan kepastian akan hak-haknya.

2.2 Eksekusi

2.2.1 Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata “*executie*” , artinya melaksanakan putusan hakim (*Ten Uitvoer Legging Van Vonnissen*).⁷ Eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Incracht*).

Pengertian yang lain, eksekusi putusan perdata adalah melaksanakan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.⁸

Eksekusi, terutama dalam perkara perdata merupakan proses eksekusi yang cukup melelahkan pihak-pihak yang berperkara selain menyita waktu, energi, biaya, tenaga juga pikiran. Praktiknya pelaksanaan eksekusi tidak jarang menemui banyak kendala. Terutama yang disebabkan oleh pihak yang kalah, karena pada umumnya sulit menerima kenyataan yang ada sehingga cenderung menolak hasil putusan pengadilan, walapun sudah berkekuatan hukum sekalipun.

Putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut dapat berupa :⁹

- 1) Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak;
- 2) Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung;
- 3) Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung;
- 4) Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak verstek; dan
- 5) Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

⁷ M. Yahya, 2007, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 6.

⁸ Wildan Suyuthi, 2004, *Sita Dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: PT. Tatanusa, halaman 60

⁹ *Ibid*, halaman 62-63.

Putusan yang berkekuatan tetap apabila sudah ada dapat dimintakan eksekusi oleh pemenang lelang pada pengadilan, dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan. Putusan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

2.2.2 Dasar Hukum Eksekusi

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam hukum acara perdata, yaitu pasal 195-208 *HIR*, 224 *HIR*, atau pasal 206-240 dan pasal 258 *Rbg*. Pasal 225 *HIR*/259 *Rbg* mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Eksekusi juga diatur dalam Pasal 1033 *RV*, Pasal 33 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, dan eksekusi pengecualian terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap yaitu putusan serta merta dan provisi, diatur dalam pasal Pasal 180 ayat (1) *HIR*/pasal 191 ayat (1) *Rbg*.

Aturan yang tidak kalah pentingnya dalam ruang lingkup eksekusi ialah Peraturan Lelang No. 189/1908 (*Vendu Reglement St. 1908/No.189*), dimana aturan tersebut tidak dapat dipisahkan dari tindakan menjalankan eksekusi. Eksekusi dapat ditangani dengan tepat apabila dikaitkan dengan asas dan peraturan lain, seperti halnya peraturan hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2.2.3 Asas-Asas Eksekusi

Eksekusi di Indonesia mempunyai asas-asas yang harus dipatuhi dan dijalankan, agar setiap tindakan tidak melenceng dari aturan dan norma dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, asas eksekusi antara lain :¹⁰

¹⁰*Ibid*, halaman, 64.

- 1) Putusan Hakim Yang Akan Dieksekusi Haruslah Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*In Kracht Van Gewijsde*)

Eksekusi yang dimaksud bukan untuk menjalankan sebuah putusan pengadilan melainkan melaksanakan eksekusi terhadap bentuk hukum lain yang dipersamakan dengan undang-undang sebagai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Ada beberapa bentuk pengecualian dalam eksekusi yang dibenarkan oleh undang-undang antara lain yaitu pelaksanaan putusan provisi, pelaksanaan putusan terlebih dahulu, eksekusi akta *grosse* dan adanya akta perdamaian.

- 2) Putusan Hakim Yang Akan Dieksekusi Harus Bersifat Menghukum (*Condemnatoir*)

Hanya putusan yang bersifat menghukumlah yang dapat dilaksanakan eksekusi, yaitu putusan yang di dalam amarnya atau dalam diktum terdapat tulisan maupun unsur penghukuman. Misalnya saja pernyataan menghukum tergugat untuk melaksanakan salah satu pernyataan berikut antara lain :

- a) Menyerahkan suatu barang tertentu;
- b) Mengosongkan sebuah rumah atau tanah;
- c) Melakukan suatu perbuatan tertentu;
- d) Menghentikan suatu perbuatan atau keadaan, atau
- e) Membayarkan sejumlah uang.

- 3) Putusan Tidak Dijalankan Secara Sukarela

Dalam asas ini yang mengandung pengertian bahwa eksekusi sebagai sebuah tindakan pemaksaan dalam hal untuk melaksanakan sebuah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi merupakan sebuah pilihan apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela.

- 4) Eksekusi Atas Perintah Dan Di Bawah Pimpinan Ketua Pengadilan, Yang Dilaksanakan Oleh Panitera Dan Jurusita Pengadilan Yang Bersangkutan

Kewenangan untuk menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan pada tingkat pertama, yaitu pengadilan negeri / pengadilan agama. Hal itu sesuai dalam ketentuan pasal 195 ayat (1) *HIR* dan/atau pasal 206 ayat (1) *Rbg*.

Pasal 195 ayat (1) *HIR* dijelaskan, dalam hal menjalankan sebuah putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang telah diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas dasar perintah dari dan dipimpin oleh ketua pengadilan negeri yang memeriksa

perkara tersebut sesuai dengan tata cara yang telah diatur oleh undang-undang.

Pasal 206 ayat (1) *Rbg* menyebutkan bahwa pelaksanaan keputusan dalam perkara yang diadili dalam taraf pertama oleh pengadilan negeri dilakukan atas perintah dan atas pimpinan ketua.

5) Eksekusi Harus Sesuai Dengan Amar Putusan

Eksekusi tidak boleh menyimpang dari amar putusan, dikarenakan jika terjadi penyimpangan dari amar putusan tersebut maka akan ada hak dari tereksekusi untuk menolak proses pelaksanaan eksekusi tersebut.

Keberhasilan dalam eksekusi salah satunya dapat ditentukan oleh kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan. Amar putusan yang sempurna dapat dilihat dari pertimbangan hukum yang kuat dan hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti yang mencakup terhadap bukti-bukti yang ada serta pada saksi yang ada berdasarkan gugatan yang ada. Hakim dalam pengambilan setiap putusan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang dijadikan sebagai acuan.

2.2.4 Jenis-Jenis Eksekusi

Dilihat dari tujuan yang ingin diperoleh dari sebuah hubungan hukum yang terbentuk yang tercantum dalam putusan pengadilan ada 3 (tiga) jenis eksekusi yang terdapat dalam putusan pengadilan, antara lain sebagai berikut:¹¹

1. Eksekusi Riil

Eksekusi riil tidak diatur di pasal manapun baik dalam *HIR* maupun *Rbg*, namun pengaturan mengenai eksekusi riil tersebut tertuang dalam pasal 1033 *RV* yang didalamnya terdapat pengertian mengenai eksekusi riil yakni pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, seperti penyerahan barang, pengosongan rumah atau tanah, pembongkaran, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan lain sebagainya. Eksekusi riil dapat langsung dilakukan dengan mengacu pada amar putusan tanpa harus melalui proses lelang.

2. Eksekusi untuk melaksanakan suatu perbuatan

¹¹*Ibid*, halaman 67.

Sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan pasal 225 *HIR* dan pasal 259 *Rbg*, misalnya memperbaiki bangunan yang telah dirusak oleh pihak tergugat.

3. Eksekusi untuk membayar sejumlah uang

Yang dimaksud dengan eksekusi dengan yang menghukum pihak yang kalah untuk membayar sejumlah uang (pasal 196 *HIR* dan pasal 208 *Rbg*) inimerupakan kebalikan dari eksekusi riil dimana dalam hal eksekusi ini tidak dapat dilakukan langsung sesuai dengan amar putusan tanpa melalui proses lelang terlebih dahulu. Hal tersebut dikarenakan eksekusi ini bernilai uang, sehingga haruslah melalui proses lelang terlebih dahulu barulah dapat dilaksanakan sebuah eksekusi.

Eksekusi dalam hal kredit macet yang putusan perdatanya disamakan dengan putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap dengan dasar Pasal 195 *HIR* dan/atau UUHT dan/atau pasal 224 *HIR*, yang salah satunya adalah eksekusi hak tanggungan yang mana nantinya akan dipakai eksekusi dengan membayar sejumlah uang. Eksekusi ini dilakukan apabila telah adanya risalah lelang (selesainya semua pelaksanaan lelang) maka barulah dikatakan eksekusi ini selesai atau terlaksanakan.

2.2.5 Tata Cara Pelaksanaan Eksekusi

Eksekusi dalam pelaksanaannya mempunyai aturan dan tata cara agar sesuai dan tidak sewenang-wenang. Tata cara dari pelaksanaan eksekusi secara umum, antara lain sebagai berikut :¹²

a. Permohonan pihak yang menang.

Jika pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela, maka pihak yang menang dapat mengajukan surat permohonan kepada Ketua Pengadilan yang memutuskan perkara tersebut untuk dijalankan secara paksa hal-hal yang telah disebutkan dalam amar putusan.

b. Penaksiran biaya eksekusi.

Jika Ketua Pengadilan telah menerima permohonan eksekusi dari pihak yang berkepentingan, maka segera memerintahkan meja satu untuk menaksir biaya eksekusi

¹²Abdul Manan, *Eksekusi Dan Lelang Dalam Hukum Acara Perdata*, dalam Rakernas Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia, Jakarta, 18-22 September 2011. Halaman 5.

yang diperlukan dalam pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakannya.

Biaya yang diperlukan meliputi biaya pendaftaran eksekusi, biaya saksi-saksi dan biaya pengamanan serta lain-lain yang dianggap perlu. Setelah biaya eksekusi tersebut dibayar oleh pihak yang menghendaki eksekusi kepada Panitera atau petugas yang ditunjuk untuk mengurus biaya perkara, barulah permohonan eksekusi tersebut didaftarkan dalam register eksekusi.

c. Melaksanakan peringatan (*Aanmaning*)

Aanmaning merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan berupa teguran kepada pihak yang kalah agar ia melaksanakan isi putusan secara sukarela. *Aanmaning* dilakukan dengan melakukan panggilan terhadap pihak yang kalah dengan menentukan hari, tanggal dan jam persidangan dalam surat panggilan tersebut.

Memberikan peringatan (*Aanmaning*) dengan cara: (1) melakukan sidang insidentil yang dihadiri oleh Ketua Pengadilan, Panitera dan pihak yang kalah, (2) memberikan peringatan atau tegoran supaya ia menjalankan putusan Hakim dalam waktu delapan hari, (3) membuat berita acara *Aanmaning* dengan mencatat semua peristiwa yang terjadi di dalam sidang tersebut sebagai bukti otentik, bahwa *Aanmaning* telah dilakukan dan berita acara ini merupakan landasan bagi perintah eksekusi yang akan dilaksanakan selanjutnya.

d. Mengeluarkan surat perintah eksekusi

Apabila waktu yang telah ditentukan dalam peringatan (*Aanmaning*) sudah lewat dan ternyata pihak yang kalah tidak menjalankan putusan, dan tidak mau menghadiri panggilan sidang peringatan tanpa alasan yang sah, maka Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah eksekusi dengan ketentuan: (1) perintah eksekusi itu berupa penetapan, (2) perintah ditujukan pada Panitera atau Jurusita yang namanya harus disebut dengan jelas, (3) harus menyebutkan dengan jelas nomor perkara yang hendak dieksekusi dan objek barang yang hendak dieksekusi, (4) perintah eksekusi dilakukan ditempat letak barang dan tidak boleh dibelakang meja, (5) isi perintah eksekusi supaya dilaksanakan sesuai dengan amar putusan.

e. Pelaksanaan eksekusi

Perintah eksekusi yang dibuat Ketua Pengadilan, Panitera atau apabila ia berhalangan dapat diwakilkan kepada Jurusita dengan ketentuan harus menyebutkan dengan jelas nama petugas dan jabatannya yang bertugas

melaksanakan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (1) *HIR* dan Pasal 209 *Rbg*. Dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, Panitera atau Jurusita dibantu dua orang saksi berumur 21 tahun, jujur dan dapat dipercaya yang berfungsi membantu Panitera atau Jurusita yang melaksanakan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (6) *HIR* dan Pasal 210 *Rbg*.

Berdasarkan Pasal 197 ayat (5) *HIR*, Panitera atau orang yang ditunjuk sebagai penggantinya membuat berita acara eksekusi yang dilakukannya, dan kepada tereksekusi supaya diberitahukan tentang eksekusi tersebut jika ia hadir pada waktu eksekusi dilaksanakan maka pemberitahuan itu dilaksanakan dengan cara menyerahkan salinan/ fotocopy berita acara eksekusi tersebut.

Pelaksanaan eksekusi diatas adalah secara umum atau biasa yang merupakan pelaksanaan eksekusi riil, ada beberapa perbedaan dengan pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang ialah merupakan sengketa yang berkaitan dengan utang piutang/ kredit, adanya penetapan sita eksekusi hingga pelaksanaan proses lelang dan perpindahan objeknya. Eksekusi untuk melakukan perbuatan tertentu prosesnya sama saja hanya berbeda pada putusannya dapat dinilai menggunakan uang (penafsiran kerugian), salah satu contohnya adalah membayar ganti kerugian akibat kecelakaan. Beberapa bentuk eksekusi diatas merupakan eksekusi yang ada di Indonesia dan diterapkan oleh para penegak hukum utamanya hakim.

Eksekusi tersebut hanya dapat dilakukan oleh Peradilan tingkat pertama, walaupun adanya Banding maupun Kasasi untuk pelaksanaan eksekusi tetap akan dilaksanakan oleh peradilan tingkat pertama yaitu pada Pengadilan Negeri. Eksekusi yang tersebut diatas masing-masing memiliki karakteristik tersendiri yaitu eksekusi riil hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan, eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan pada putusan pengadilan, tetapi bisa juga didasarkan atas suatu bentuk akta tertentu misalnya akta risalah lelang, dan untuk eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan tertentu yaitu adanya putusan yang menghukum seseorang untuk melakukan suatu perbuatan dan apabila tidak dilaksanakan maka akan dihukum dengan penafsiran sejumlah uang dengan jumlah tertentu.

2.3 Lelang

2.3.1 Pengertian Lelang

Lelang adalah penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminta/peserta lelang dan harus dipimpin oleh pejabat lelang (*VR Stb* 1908, Pasal 1). Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 40 PMK.No.07/2006 pasal 1 butir (1) bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui elektronik dengan penawaran harga secara tertulis maupun lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi didahului dengan pengumuman lelang.

Menurut beberapa ahli pengertian lelang (penjualan dimuka umum) sebagai berikut :¹³

1. Menurut Roell, lelang adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai pada saat dimana kesempatan itu lenyap, yaitu pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.
2. Menurut Polderman dalam disertasinya yang berjudul "*Het Openbaar Aanbod*" mengatakan bahwa lelang adalah penjualan di muka umum yang merupakan suatu alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual dengan cara menghimpun peminat. Polderman juga memberikan 3 syarat lelang yaitu :
 - a. penjualan dimuka umum itu harus selengkap mungkin.
 - b. Ada kehendak untuk mengikatkan diri (perlunya uang jaminan)
 - c. Pihak lain yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Menurut Polderman bahwa lelang itu terjadi pada saat atau titik, yaitu pada saat tercapai persetujuan harga. Sebelum tercapai persetujuan harga, dilakukan tawar menawar yang merupakan salah satu bagian dari lelang, karena tawar menawar harga di dalam jual beli itu merupakan sesuatu yang khas di Indonesia.

¹³ Ermanto Fahamsyah, 2015, *Diktat Kuliah Jual Beli Lelang*, Fakultas Hukum, Universitas Jember, halaman. 3.

Lelang sebagai salah satu cara yang dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan memiliki beberapa keunggulan diantara adalah adil, aman, cepat, dan adanya kepastian hukum. Adil yang dimaksud adalah karena sifat lelang yang terbuka dan obyektif inilah yang membuat lelang dapat dikatakan menjamin kepastian keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam proses lelang tersebut.¹⁴

Lelang dalam hal menjamin adanya sebuah kepastian hukum dimungkinkan dengan adanya pemimpin dari proses lelang adalah orang yang ditunjuk langsung oleh undang-undang dimana bersifat independen yaitu pejabat lelang. Pejabat lelang inilah yang akan memimpin dan memutuskan segala sesuatu selama proses lelang tersebut berlangsung dan pejabat lelang inilah yang nantinya mengeluarkan akta risalah lelang sebagai bukti otentik mengenai adanya penjualan melalui lelang yang telah dilakukan.

2.3.2 Dasar Hukum Lelang

Perkembangan pengaturan lelang saat ini banyak dijumpai lembaga – lembaga yang bergerak dibidang lelang yang merupakan bentuk khusus dari penjualan barang di muka umum yang telah diakui oleh peraturan perundang – undangan.

Peraturan mengenai lelang sendiri terbagi 2 (dua) yaitu peraturan umum dan peraturan khusus yang mana antara lain:¹⁵

- a. Peraturan umum, merupakan peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada beberapa pasal didalamnya yang mengatur lelang :
 - 1) KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1).
 - 2) RBG (*Reglement* Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927/227 Pasal 206-228.
 - 3) RIB/HIR (*Reglement* Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 pasal 195-208.
 - 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Pasal 45 dan 273.
 - 5) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 6.

¹⁴Purnama, *Op.cit*, halaman48.

¹⁵*Ibid*, halaman49.

- 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - 7) Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
 - 8) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
 - 9) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- b. Peraturan Khusus mengenai lelang merupakan Peraturan Perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai lelang, antara lain:
1. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakHIR dengan *Staatsblaad* 1941:3. *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 april 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini reglement bukan ordonansi yang dianggap sederajat dengan undang-undang, karena pada saat pembuatannya belum dibentuk *volksraad* (Dewan Rakyat).
 2. *Vendu Instructie* merupakan (instruksi lelang) *Staatsblaad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakHIR dengan *Staatsblaad* 1930:85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
 3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
 5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
 6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang.

Eksistensi dari berbagai lembaga lelang merupakan bentuk khusus dari adanya penjualan barang yang telah diakui dalam peraturan-peraturan yang diakui di Indonesia seperti yang tercantum diatas. Peraturan lelang tidak hanya bertumpu pada *HIR* dan *Rbg*, tetapi juga harus merujuk pada berbagai peraturan yang diterbitkan oleh Menkeu dalam rangka melaksanakan fungsi undang-undang.

Secara umum lelang masuk ke Indonesia melalui hukum belanda yang hingga saat ini dijadikan dasar sebagai penyelenggaraan lelang yang ada di Indonesia. Undang-undang lelang yang asli buatan Indonesia belum pernah dibuat hingga saat, untuk menyasati hal tersebut pemerintah hanya mengeluarkan baik Peraturan Menteri maupun peraturan penunjang lainnya.

2.3.3 Asas-Asas Lelang

Lelang terdapat beberapa asas yang sering dipakai sebagai pedoman. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas Keterbukaan (*Transparancy/Publicity*)

Lelang haruslah didahului dengan pengumuman lelang, hal ini bertujuan untuk mencegah Persaingan Usaha Tidak Sehat dan KKN.

Maksud dari Asas ini ada 2 (dua) hal yaitu :

a. Upaya Marketing

Implikasinya adalah sebagai berikut :

1. Harus diumumkan terlebih dahulu sesuai ketentuannya;
2. Harus ada akses informasi kepada peserta lelang;
3. Harus ada forum sebagai dukungan atas asas keterbukaan dimana si pemilik barang dan kantor lelang memberikan penjelasan mengenai surat dan keterangan barang yang akan dilelang (*Anwizing*);
4. Perlu adanya kesempatan bagi para calon pembeli untuk melihat barang yang akan dijual (*Viewing Time*);
5. Semua pihak tidak boleh dihalangi untuk dapat mengikuti lelang sepanjang memenuhi syarat (*Non Barrier To Entry*).

b. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang diharapkan untuk seluruh masyarakat mengetahui dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Pengumuman lelang biasanya terdapat pada media cetak maupun media elektronik yang ditunjuk oleh pengadilan atau lembaga lelang apabila lelang itu diajukan oleh pemohon ke pengadilan ataupun ke lembaga lelang akan sama halnya.

2. Asas Kepastian

Asas Kepastian ini ada makna bahwa dalam pelaksanaan lelang terdapat sebuah kepastian dimana secara hukum maupun dalam lembaga yang mengurusnya sehingga dapat dikatakan adanya sebuah kejelasan

yang akan menimbulkan perasaan percaya dan tidak akan menimbulkan rasa ragu di antara peserta lelang.

3. Asas Efisiensi

Asas ini menyangkut waktu pelaksanaan, penelitian dan biaya. Karena lelang dilakukan pada hari, jam dan tempat tertentu, lelang merupakan salah satu bentuk yang efisiensi, karena :

- a. Tidak perlu negosiasi;
- b. Tidak membutuhkan waktu lama;
- c. Objek lelang telah diteliti sebelumnya, baik fisik maupun aspek yuridisnya oleh pejabat lelang;
- d. Tanpa perantara;
- e. Sifatnya cash/tunai, maksimal 3 hari setelah lelang harus sudah dilunasi. Apabila tidak, maka pejabat lelang berhak menyatakan bahwa pemenang lelang wanprestasi tanpa memerlukan putusan pengadilan.
- f. Akta lelang diserahkan paling lambat 6 hari kerja.

4. Asas Akuntabilitas

Agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan, maka semua pertanggungjawaban lelang itu didasarkan pada undang-undang yang berlaku sehingga akuntabilitasnya terjaga. Pertanggungjawaban lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Bukti adanya lelang adalah adanya risalah lelang yang merupakan bukti kuat yang berupa akta otentik sebagai pembuktian apabila ada sengketa dikemudian hari.

5. Asas Kompetisi

Lelang adalah suatu cara untuk membuat harga dengan cara persaingan yang sehat. Diwujudkan dengan penawaran baik secara lisan maupun tertulis untuk membentuk suatu harga. Kompetisi yang dimaksud disini adalah kompetisi antara peserta lelang yang bersaing dengan pemilik barang.

Lelang merupakan salah satu proses jual beli yang banyak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, namun pada proses lelang ada beberapa perbedaan yang diantaranya yaitu proses lelang dipimpin oleh seorang pejabat lelang yang ditunjuk oleh undang-undang. Selain itu lelang juga harus didahului adanya sebuah pengumuman yang dilakukan baik secara lisan ataupun tertulis yang dipasang pada media cetak dan/atau elektronik yang bertujuan agar diketahui oleh masyarakat. Lelang dianggap jual beli yang efisien karena dalam lelang semua prosesnya cepat sehingga menghemat waktu dan objeknya telah diverifikasi baik dari segi keabsahan maupun keadaannya, yang meminimalisir timbulnya kerugian bagi pembeli.

2.3.4 Fungsi Lelang

Lelang sebagai salah satu cara penjualan memiliki fungsi privat, publik dan *budgeter*. Berikut ini beberapa fungsi sebagai berikut ini :

a. Fungsi Publik

- 1) Mendukung penegakan hukum yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum seperti penjualan barang bukti eksekusi sita pengadilan, pelaksanaan pajak dan sebagai bagian dari sistem hukum yang berkaitan dengan Hukum Acara Perdata, Hukum Acara Pidana, Hukum Perpajakan, Pegadaian , dll.
- 2) Mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan serta pengurusan asset yang dimiliki atau dikuasai oleh negara.
- 3) Mengamankan penjualan dan pemindahtanganan barang yang dimiliki/dikuasai negara.
- 4) Mendukung terwujudnya Pemerintahan yang baik/bersih.

b. Fungsi Privat

Sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas uang dan perdagangan barang.

c. Fungsi *Budgeter*

Mengumpulkan Penerimaan Negara dalam bentuk Bea Lelang, PPh dan BPHTB / guna membiayai tugas – tugas pemerintah dan pembangunan.

Lelang dikatakan memiliki fungsi-fungsi tersebut karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli, maka lelang juga berfungsi untuk memperlancar jalannya arus lalu lintas perdagangan barang dan perekonomian utamanya di Indonesia.

Lelang didalamnya terdapat unsur-unsur ekonomi yaitu penjualan dan tawar menawar, juga adanya unsur penjual dan pembeli dalam proses lelang tersebut. Lelang dapat dikatakan sebagai sebuah kegiatan ekonomis yang sangat multifungsi dimana didalamnya mengandung berbagai aturan yang tidak hanya memandang dari satu sudut pandang tetapi dapat dilihat dari beberapa sudut pandang, baik ekonomi, hukum maupun dalam hal administrasi negara.

2.3.5 Jenis Lelang

Jenis lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang tersebut dilelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.¹⁶ Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan / penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Lelang non eksekusi adalah lelang selain lelang eksekusi yang meliputi lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela.

Sifat lelang ditinjau dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, dibedakan antara lelang yang sifatnya wajib, yang menurut peraturan perundang-undangan wajib melalui kantor lelang dan lelang yang sifatnya sukarela atas permintaan masyarakat. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang yang dilaksanakan dengan penjualan barang milik negara / daerah dan kekayaan negara yang dipisahkan sesuai peraturan yang berlaku. Lelang non

¹⁶ Purnama, *Op.cit*, halaman. 56-57.

eksekusi sukarela adalah untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan hukum untuk menjual barang miliknya.

a. Lelang Eksekusi¹⁷

1. Lelang eksekusi pengadilan adalah lelang yang diminta oleh panitera untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan hukum pasti.
2. Lelang eksekusi PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN / BUPLN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.
3. Lelang Eksekusi Sitaan Pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. (Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997).
4. Lelang Barang Temuan Dan Sitaan, Rampasan Kejaksaaan/Penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka hukum acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP.
5. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea Dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Direktorat bea dan cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.
6. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Pengakuan hutang (UUHT). Lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada pemegang pengakuan hutang pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek pengakuan hutang apabila cidera janji. Pelaksanaan lelang eksekusi pengakuan hutang didasarkan pasal 6 UUHT.
7. Lelang Eksekusi Fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitor cidera janji, sebagaimana diatur undang-undang fidusia. Parate eksekusi fidusia, kreditor tidak perlu meminta *fiat* eksekusi dari ketua pengadilan

¹⁷*Ibid.*

negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat fidusia, jika debitor cidera janji.

b. Lelang Non Eksekusi

1) Lelang Non Eksekusi Wajib¹⁸

- a) Lelang eksekusi barang milik pemerintah (BUMN/BUMD).
- b) Lelang barang milik BUMN/BUMD non persero.
- c) Lelang kayu dan hasil hutan.

2) Lelang Non Eksekusi Sukarela¹⁹

- a. Lelang barang milik BUMN/BUMD yang berbentuk persero.
- b. Lelang aset bank dalam likuidasi.
- c. Lelang barang swasta.
- d. Lelang barang milik perseorangan atau badan hukum perdata.

Dilihat dari beberapa sifat dan jenis lelang diatas, maka dalam pelaksanaan lelang memiliki beberapa perbedaan. Lembaga yang melaksanakan pastinya juga memiliki sedikit perbedaan, karena adanya yang langsung dilaksanakan oleh pejabat lelang (KPKNL) atau melalui pengadilan terlebih dahulu. Lelang yang dilakukan secara sukarela dapat langsung diajukan proses pelelangannya ke KPKNL tanpa harus didahului pengajuan ke pengadilan.

Beberapa jenis lelang diatas, selanjutnya akan dibahas lebih mendalam mengenai lelang yang diajukan terlebih dahulu eksekusinya ke pengadilan, dimana terjadinya lelang dikarenakan adanya sebuah wanprestasi yaitu biasanya merupakan kasus kredit macet. Lelang yang diajukan ke pengadilan dilaksanakan dengan didampingi oleh pejabat lelang yang berwenang dan biasanya berasal dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

¹⁸ Wildan, *Op.cit*, halaman.48.

¹⁹ Purnama, *Op.cit*, halaman.61.

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Penguasaan Objek Lelang oleh Pemenang Lelang setelah Selesainya Proses Lelang

Salah satu proses dalam lelang yang seringkali menimbulkan benturan adalah pengalihan hak atau penyerahan objek lelang dari penjual kepada pembeli, masalah yang kerap muncul yakni objek lelang yang masih dikuasai oleh pihak debitor. Pada kondisi ini debitor tidak mau mengalihkan objek lelang tersebut, hal ini berdampak menimbulkan kerugian kepada pemenang lelang. Debitor biasanya masih merasa mempunyai hak atas objek lelang tersebut dengan dalih akan menebus kembali objek lelang tersebut.

Beberapa kendala tersebut yang membuat pemenang lelang tidak dapat langsung menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya. Pada kondisi lain pemenang lelang dapat langsung menguasai objek lelang dengan memenuhi beberapa syarat salah satunya membayar uang atas lelang yang dilaksanakan tersebut dan telah menerima akta risalah lelang dari pejabat lelang.

Proses penyerahan objek lelang yang dimaksud diatas adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan atas objek hasil lelang. Salah satu cara untuk memperoleh hak milik suatu kebendaan setelah proses lelang yaitu dengan proses balik nama, sesuai dengan pasal 584 KUHPerdara:

“Hak milik atas suatu kebendaan tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan cara pemilikan, karena perlekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan hak milik dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

Menurut Pasal 612 KUHPerdara, penyerahan benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*). Dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis (*juridische levering*). Menurut Pasal 616 KUHPerdara, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal

620 KUHPerdata antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria(UUPA), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan Pasal 19 UUPA yaitu:

- “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Penyerahan objek lelang dilakukan dengan cara penyerahan nyata (*Feitelijk Lavering*) dan penyerahan yuridis (*Yuridisch Lavering*). Penyerahan tersebut dapat dikatakan sah menurut hukum, apabila peralihan hak milik dilanjutkan dengan balik nama. Pengertian penyerahan nyata dan penyerahan yuridis tersebut diatas adalah sebagai berikut :

- a) Pengertian penyerahan nyata (*Feitelijk Lavering*) yaitu penyerahan dari tangan ke tangan;
- b) Pengertian penyerahan yuridis (*Juridische Lavering*) yaitu suatu penyerahan yang dilakukan disamping dengan nyata namun harus disertai dengan formalitas-formalitas tertentu. Penyerahan yuridis (*Juridische Lavering*) barang tidak bergerak objek lelang, dengan pendaftaran atau balik nama di Kantor Pertanahan. Dihubungkan dengan UUPA, proses terjadinya peralihan hak milik yang sudah dibukukan melalui lelang sebagai berikut :

- 1) *Fase Pertama*, fase yang mendahului akta risalah lelang, berupa perjanjian konsensual atau *obligatoir*, yang merupakan causa (titel) dari penyerahan hak, saat si pejabat lelang selaku kuasa undang-undang dari penjual sepakat dengan pembeli penawar tertinggi, dalam penunjukkan pembeli lelang oleh pejabat lelang;
- 2) *Fase Kedua*, akta risalah lelang, pihak pejabat lelang selaku kuasa undang-undang dari penjual dan pembeli menuangkan kehendak tentang penyerahan itu dalam akta risalah lelang. Risalah lelang dengan demikian merupakan semacam akta transportasi dan hal tanah kekuatan sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran;
- 3) *Fase Ketiga*, ketika pembeli lelang melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan tersebut sebagai *Levering* atau penyerahan yuridis terjadi pada saat balik nama di Kantor Pertanahan, diatur dalam Pasal 41 UUPA. Peralihan hak berdasarkan penyerahan jual beli lelang merupakan balik nama dari pemegang sertifikat hak milik kepada pemenang lelang berdasarkan risalah lelang yang diterbitkan oleh Kantor Lelang.

Penyerahan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Sebelum proses penyerahan maka terlebih dahulu ada peristiwa perdata berupa perjanjian antara penjual dan pembeli dalam wujud jual beli yang bertujuan mengalihkan hak milik tersebut, dalam hal ini adanya risalah dalam proses lelang.

Risalah lelang didalamnya memuat beberapa klausul yang sebelumnya telah ditentukan oleh Pemerintah, diantaranya memuat “kekurangan dan kerusakan yang terlihat”, “kekurangan dan kerusakan yang tak terlihat”, dan “cacat tidak mengakibatkan pembatalan penjualan”, dan pada Pasal 1506 KUHPerdata memungkinkan diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung

sesuatu apapun. Risalah lelang digunakan untuk mencatatkan kesepakatan penjual dan pembeli lelang pada tahap perjanjian *Obligatoir*, sehubungan dengan itu¹:

1. Risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian laHIRiah. Risalah lelang yang memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur oleh pasal 1868 dan 1870 KUHPerdara, yang memiliki tiga unsur otentik yang dipersyaratkan yaitu :
 - a. Bentuk risalah lelang telah ditentukan oleh Pasal 37,38,39 *Vendu Reglement*.
 - b. Risalah lelang dibuat dihadapan Pejabat Lelang selaku Pejabat Umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement*.
 - c. Risalah lelang harus dibuat Pejabat Lelang yang berwenang diwilayah sesuai Pasal 7 *Vendu Reglement*.
2. Risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*).
3. Risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian materiil yang berguna untuk penyerahan objek lelang atau pengalihan hak milik.

Adanya risalah lelang ini dengan kekuatan pembuktian materiil inilah yang dipergunakan sebagai bukti di pengadilan yang dianggap cukup dan hakim pun tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya. Kegunaan risalah lelang hubungannya dengan penyerahan dan penguasaan objek oleh pemenang lelang yakni sebagai alat untuk melakukan pendaftaran balik nama atas peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Penguasaan objek lelang oleh pemenang lelang dapat dilakukan langsung setelah memenuhi syarat-syarat tersebut dan dalam arti sebenarnya pemenang lelang telah menguasai objek lelang sejak dilakukannya kewajibannya berupa pembayaran uang yang telah disepakati dalam proses lelang dan telah menerima risalah lelang sebagai bukti pembelian lelang (penyerahan nyata) dan proses balik nama yang dilakukan pendaftarannya di Kantor Pertanahan maka pemenang lelang telah menguasai secara penuh (penyerahan yuridis).

Seseorang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang, tidak dapat langsung menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya, karena penguasaan objek lelang dapat dikatakan sah dan beralih dari penjual kepada pemenang lelang apabila telah dipenuhinya kewajiban yang timbul dari adanya proses lelang

¹Purnama, *Op.cit*, halaman125.

tersebut oleh pemenang lelang dan adanya sebuah *penyerahan atau levering* dari penjual kepada pembeli yang didasarkan pada pasal 1475 KUHPerdara. Penguasaan objek lelang merupakan hak yang harus diperoleh pemenang lelang sebagai bagian dari selesainya semua proses lelang dan juga jaminan terhadap adanya cacat-cacat barang yang tersembunyi atau yang menimbulkan adanya alasan pembatalan pembeliannya, yang termuat dalam Pasal 1491 KUHPerdara.

3.2 Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan

Lelang mempunyai karakter yang sama dengan jual beli, kelebihan cara penjualan dalam lelang adalah publikasi berupa pengumuman baik dengan media elektronik maupun media cetak dan cara pembeliannya menggunakan metode tawar menawar. Dikarenakan karakter dalam lelang dan jual beli adalah sama maka hal ini menyebabkan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang tidaklah absolut.

Lelang sendiri tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara tetapi termasuk dalam perjanjian bernama diluar KUHPerdara, yang diatur secara khusus dalam *Vendu ReglementStbl.* Tahun 1908 Nomor 189. *Vendu Reglement* juga tidak secara menyeluruh mengatur mengenai lelang, hal yang tidak diatur diantaranya adalah hak, kewajiban dan tanggung jawab penjual maupun pembeli, sehingga pengaturannya mengikuti aturan jual beli secara umum yang diatur dalam KUHPerdara.

Mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang adalah sebenarnya merupakan salah satu tanggung jawab dari pihak Kantor Lelang sebagai agen yang menjembatani antara pihak penjual dan pembeli harusnya mengecek segala sesuatu sebelum proses selanjutnya dilakukan dan tanggungjawab pihak penjual sebagai penyedia benda lelang yang dijual, namun dalam hal ini tanggung jawab mengenai barang lelang masih menganut *caveat emptor*.²

²*Ibid*, halaman 116.

Konsep dari perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang dirugikan oleh penjual dalam hal ini merupakan debitor, prinsip asli dari *Civil Law* yang diterapkan di Kerajaan Romawi adalah *caveat emptor*, pada prinsip tersebut pemenang lelang atau pembeli sendirilah yang harus memikirkan dan bertanggung jawab atas perlindungan terhadap kepentingannya. Penjual tidak bertanggung jawab atas adanya cacat atau kerugian yang timbul pada pembeli walaupun kerugian tersebut merupakan akibat perbuatan penjual yang tidak melakukan upaya pencegahan kerugian pihak pembeli.

Telah adanya Pasal 1474 KUHPerdara yang mengatur kewajiban penjual, yaitu berbunyi :

- (1) Memelihara & merawat benda yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahan. Maksudnya adalah seorang penjual diharuskan untuk menjaga benda yang akan dijualnya sehingga dapat dipastikan benda tersebut akan sama pada saat penawaran hingga saat beralihnya hak kebendaan tersebut kepada pembeli.
- (2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan sebelumnya, atau atas permintaan pembeli. Waktu dalam penyerahan benda adalah sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli dan/atau saat pembeli berkehendak pada waktu yang diinginkan untuk penyerahan benda tersebut.

Adanya ketentuan tersebut maka prinsip *caveat emptor*, karena dengan menganut prinsip tersebut berkembanglah bahwa perilaku tidak mau tahu menahu mengenai benda yang di jual melalui lelang dari pihak penjual mengakibatkan ditetapkannya penjual melakukan kelalaian dalam rangka pelayanan terhadap pembeli dengan tidak memberitahukan tentang adanya cacat produk baik yang terlihat maupun tidak terlihat dan harus menjanjikan benda yang memang sesuai dengan yang disampaikan atau ditawarkannya.

Kelalaian yang dilakukan oleh penjual menjadi dasar pembeli lelang untuk menuntut tanggung jawab dari penjual, akan tetapi hal tersebut tidak memberikan adanya sebuah perlindungan yang maksimal bagi pembeli lelang, karenanya dalam risalah lelang ada klausul yang memang menguntungkan penjual dan dalam hal tersebut pihak pembeli sedikit dirugikan mengenai klausul tersebut

diantaranya ‘cacat tidak mengakibatkan batalnya penjualan’, sehingga risalah lelang yang bersifat kaku sangat membatasi perlindungan terhadap pemenang lelang dan pemberian penjaminan atau kepastian oleh penjual.

Pada Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur penjual/pembeli barang lelang bertanggungjawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang. Mengenai tanggungjawab ini, telah diatur lebih lanjut pada Permenkeu tersebut. Pasal 7 ayat (2) diatur mengenai tanggung jawab penjual atas tuntutan ganti kerugian yang ditimbulkan akibat adanya ketidakabsahan objek lelang maupun dokumennya.

Pengaturan ini mencerminkan adanya sebuah pencegahan yang mengacu terhadap perlindungan terhadap pemenang lelang. Selain hal tersebut peraturan ini menekankan adanya juga sikap waspada atau kehati-hatian pemenang lelang sebagai pembeli. Tanggung jawab penjual ini diatur secara tegas sehingga pada pemberian ganti kerugian yang timbul dari ketidakabsahan objek lelang dan dokumen persyaratannya.

Nyatanya meski dalam hal ini adanya kesalahan dalam transaksi lelang lebih ditekankan pada penjual namun sebenarnya pihak agen atau Kantor Lelang juga harus bertanggung jawab, tapi tanggung jawab dari Kantor Lelang dianggap tidak ada karena pengaturan dalam klausul risalah lelang mengenai tanggung jawab Kantor Lelang berbunyi :³

1. Kantor Lelang/Pemerintah tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan resiko pembeli. Klausul tersebut mencerminkan Pemerintah melepaskan tanggungjawab baik berupa keadaan fisik maupun keadaan hukum dari barang yang dijual.
2. Pembeli lelang dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan atau dibeli oleh mereka bilamana terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun

³*Ibid*,halaman 119

tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah atau bangunan rumah atau barang yang dibelinya tersebut, maka pembeli tidak boleh menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.

Klausul-klausul yang menyatakan bahwa ‘kekurangan, kerusakan dan cacat yang terlihat dan tidak terlihat’, bukanlah tanggung jawab Kantor Lelang atau Pemerintah. Klausul tersebut seakan-akan merugikan pembeli lelang, terutama yang awam dan tidak melakukan pemeriksaan benda lelang sebelum dibeli. Pada klausul tersebut mengatakan bahwa pejabat lelang tidak akan menanggung kebenaran dari keterangan yang diberikan waktu penjualan, semua resiko pembeli atau keterangan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (pembeli dan penjual).

Sebenarnya faktor kehati-hatian juga harus dilakukan oleh pejabat lelang, karena kejelasan objek lelang, pada Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi bahwa Kepala Kantor Lelang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah itu dilelang, wajib meminta keterangan mengenai status tanah dan lain sebagainya yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

Kepala kantor Lelang wajib menolak melaksanakan lelang apabila hal-hal mengenai tanah yang sudah didaftar kepadanya tidak jelas, tidak diserahkan sertifikat aslinya kecuali merupakan lelang eksekusi. Selain tidak adanya kepastian hukum terhadap pemenang lelang dari Pejabat Lelang, dalam berbagai peraturan perundang-undangan juga tidak diatur secara jelas mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

Peraturan perundang-undangan pokok tentang lelang dalam (*Vendu Reglement*) sama sekali tidak mengatur mengenai ketentuan yang mencerminkan asas kepastian hukum bagi pemenang lelang, begitu juga dengan *VenduInstructie*. KUHPerdara sebagai ketentuan umum yang mengatur jual beli tidak mencerminkan asas kepastian bagi pemenang lelang, demikian juga klausul risalah lelang sebagai hukum yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak mencerminkan asas kepastian bagi pemenang lelang.

Hukum memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang, dengan memberikan kepastian hukum diperoleh dari beberapa yurisprudensi, yang menyatakan pembeli melalui lelang adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib diberi perlindungan. Perlindungan yang dimaksud adalah berupa kepastian hukum pembeli lelang yang terkandung dalam Peraturan menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006. Mengingat Peraturan Menteri Keuangan tersebut bersifat teknis, tidak mengikat setiap orang dibuktikan dengan banyaknya putusan pembatalan lelang.⁴

Pembeli lelang yang melakukan perbuatan pembelian membuat keadaan menjadi lebih efisien, diantaranya tercapainya kepentingan dari para pihak yaitu terlunasinya utang debitor, adanya pengembalian kredit kepada kreditor dan tercapailah kepentingan dari pengadilan negeri mengenai penjualan barang, dengan kata lain terselesaikanlah masalah hukum, dari uraian tersebut juga membuktikan bahwa pembeli lelang tidak terlindungi haknya karena tidak ada kepastian dalam hal pembelian barang yang diperoleh dari hasil lelang.

Hukum dipandang lebih efektif untuk melindungi pembeli, karena dalam hal adanya penyelesaian mengenai masalah barang jaminan. Pemberian perlindungan hukum terhadap pembeli bukan semata-mata hanya kebutuhan segelintir orang, namun merupakan kebutuhan masyarakat umum, karena lelang didahului adanya sebuah pengumuman baik di media elektronik maupun media cetak dan sudah pasti diketahui oleh seluruh masyarakat.

Pada hakekatnya lelang terjadi untuk mendapatkan sejumlah uang dari sebuah barang yang dijadikan objek lelang, dalam hal terjadinya lelang pihak yang sangat memegang peranan penting yakni pembeli lelang, karena dengan adanya pembeli maka akan tercapailah tujuan dari diadakannya lelang.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1992 Tentang Perlindungan Konsumen berbunyi:

“Pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”

⁴*Ibid*,halaman 369

Menerobos prinsip dari perlindungan hukum yang lebih utama terhadap penjual, dengan mengatur mengenai tanggungjawab apabila adanya cacat pada produk yang dijadikan sebagai objek lelang. Semakin terbukanya persaingan bebas yang tidak hanya terjadi persaingan di pasar nasional akan tetapi juga adanya persaingan pasar bebas secara internasional, hal ini sebagai akibat dari adanya globalisasi ekonomi yang semakin menjamin peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kepastian mutu, jumlah dan keamanan barang dan/atau jasa yang diperolehnya dan juga keberagaman harga serta barang yang disediakan saat ini sangat menunjang kebutuhan masyarakat yang sangat konsumtif, dilain pihak apabila dilihat dari segi hukum, masih adanya beberapa ketentuan peraturan yang masih dapat disimpangi dan belum secara mampu maksimal melindungi hak dari konsumen dalam konteks ini adalah pemenang lelang.

Konsumen atau pembeli lelang yang harus dilindungi utamanya adalah pembeli lelang yang beritikad baik, yang merupakan pembaharuan kaidah melalui konsep hukum. Pembeli yang beritikad baik adalah yang telah memenuhi segala kewajibannya dan tidak dapat mendapatkan haknya sebagaimana mestinya.

Itikad baik dalam hal berkontrak merupakan bagian yang sangat penting, namun hingga saat ini belum diketahui secara pasti mengenai definisi dari itikad baik. Banyaknya definisi dari itikad baik membuat definisi dari itikad baik itu sendiri menjadi abstrak dan tidak jelas. Untuk melihat secara jelas mengenai definisi dari itikad baik haruslah dilihat penafsirannya dalam praktik peradilan. Mengenai pembeli yang beritikad baik tidak diatur secara tertulis namun hanya secara tersirat saja, apabila dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Ukuran itikad baik seseorang pembeli lelang, tidak diatur satupun dalam peraturan yang berlaku di Indonesia. Akan tetapi tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus tahun 1967 Reg. No. 821 K/Sip/1974, menyatakan bahwa pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Pertimbangan hakim mengenai ada tidaknya itikad baik pembeli lelang, ternyata tidak tergantung dari sah atau tidaknya suatu

proses lelang tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari putusan hakim yang membaginya atas putusan yang sah dan putusan yang tidak sah, namun adanya hal tersebut tidak mempengaruhi pernyataan bahwa pembeli lelang adalah beritikad baik.

Seorang pembeli lelang yang beritikad baik merupakan seorang pembeli yang membeli barang dengan kejujuran penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar merupakan pemilik barang. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang memiliki kejujuran yang tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya tersebut. Dalam penelitian disertasi Purnama Tioria Sianturi⁵, mengenai pandangan hakim dalam berbagai putusan mengenai pembeli lelang yang beritikad baik diartikan sebagai berikut :

1. Pembeli yang beritikad baik karena pembeli melaksanakan semua ketentuan sehubungan dengan pelaksanaan lelang;
2. Pembeli lelang yang beritikad baik, karena pembeli lelang membeli barang melalui lelang;
3. Pembeli yang beritikad baik, karena pembeli yang bertindak dengan prinsip kehati-hatian, melakukan penelitian secara seksama atas syarat-syarat penjual lelang;
4. Pembeli yang beritikad baik, karena pembeli sebagai penangkap lelang umum;
5. Pembeli yang beritikad baik, karena membeli barang dalam proses lelang tersebut benar telah terjadi secara wajar;
6. Pembeli yang beritikad baik, karena membeli lelang secara hukum.

Jika diabstraksikan berbagai putusan hakim, maka ukuran dari itikad baik dari pembeli lelang adalah :⁶

- 1) Pembeli sebagai penangkap lelang umum atau membeli melalui proses lelang umum;
- 2) Pembeli melaksanakan semua ketentuan sehubungan dengan pelaksanaan lelang;
- 3) Pembeli yang bertindak dengan prinsip kehati-hatian, melakukan penelitian secara seksama atas syarat-syarat penjual lelang;
- 4) Pembeli lelang secara hukum.

⁵*Ibid*, halaman 380.

⁶*Ibid*, halaman 384.

Kepastian hukum terhadap hak pembeli lelang dapat diartikan bahwa pada lelang tidak dapat dibatalkan, hak pembeli lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang tidak dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan, pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum yang berupa mendapat hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, maka pembeli lelang tidak dapat ikut dihukum. Terjadinya gugatan terhadap penjualan melalui lelang penjual yang harusnya bertanggungjawab atas adanya kerugian yang timbul sbagai akibat beralihnya kepemilikan barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang.

Masyarakat selaku pembeli barang lelang yang beritikad baik, sangat membutuhkan adanya kepastian hukum yang menjamin hak-haknya terpenuhi dan wajib dilindungi oleh hukum. Salah satu bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli lelang adalah dengan menyatakan bahwa traksaksi pembelinya adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, diharapkan nantinya tidak akan ada pengembalian barang oleh pembeli, pengembalian uang lelang ataupun ketidakjelasan mengenai status objek lelang maupun menjatuhkan hukuman kepada pembeli.

Pada dasarnya pembeli lelang yang dianggap beritikad baik mencerminkan sebuah asas kepastian akan hak pembeli sekaligus untuk mencapai tujuan hukum yaitu keadilan dan terjaminnya hak pembeli lelang tersebut. Sebuah perjanjian jual beli termasuk didalamnya jual beli lelang, maka diperlukan kepastian dimana objek dan subjek dari perjanjian haruslah jelas dan dapat dipertanggungjawabkan dimuka hukum, hal tersebut berkaitan dengan sebab dan akibat dari timbulnya sebuah perjanjian. Pengaturan mengenai perjanjian tak hanya mengatur mengenai tata cara melakukan perjanjian, syarat adanya perjanjian, sanksi akan tetapi juga mengenai pemenuhan terhadap isi dari perjanjian.

Adanya cacat hukum dalam proses lelang , merupakan sebuah hubungan antara kerugian dan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang dimaksud disini adalah adanya kesalahan prosedur yang terjadi sebelum maupun selama proses lelang terjadi, bukan merupakan kerugian yang timbul setelah terjadinya lelang, namun lebih mengarah kepada sebelum terjadinya lelang, yaitu

seseorang meenjaminkan sebidang tanah untuk mengambil kredit di bank, dimana dalam sertifikat nama yang tertera bukan hanya nama kreditor akan tetapi merupakan nama bersama karena sesungguhnya sebidang tanah yang dijaminan merupakan tanah warisan. Kreditor merupakan salah seorang ahli waris yang tidak mendapat persetujuan dan melakukan pemalsuan dokumen persetujuan.

Kesalahan yang terjadi sejak awal sebelum adanya proses lelang dan hal tersebut membuat kondisi sulit karena tidak ada lagi pihak yang dapat dimintakan pertanggungjawaban atas suatu kerugian yang timbul adanya cacat hukum yang berkaitan dengan benda jaminan yang terjadi sebelum proses lelang terjadi, baik hal tersebut terjadi atas kesalahan atau kelalaian debitor berhubungan dengan kepemilikan benda jaminan, akibat kesalahan kreditor dengan persyaratan dalam hubungannya dengan perjanjian kredit, kesalahan dari lembaga eksekusi, dan kesalahan dari lembaga lelang dalam pelaksanaannya maupun kelalaian dalam hal prosedural.

Menghindari adanya cacat hukum tersebut maka dalam hal pelaksanaan lelang menganut prinsip tanggung jawab menegnai barang yang akan dilelang, sesuai dengan keterangan dan hak yang melekat padanya, dimana tanggung jawab tersebut dibebankan kepada penjual, sehingga pembeli lelang dapat dilindungi secara maksimal oleh hukum. Seperti yang telah tertulis diatas bahwa pengaturan tersebut sebagai upaya pencegahan yang diatur dalam Pasal 7 Permenkeu No.40/PMK.07/2006. Pada pasal 7 menganut tanggung jawab mutlak yaitu penjual yang bertanggung jawab atas semua yang berkaitan dengan barang yang dijualnya melalui lelang, apabila ada kesalahan atau kelalaian baik pada barang atau pun terjadi dalam proses lelang merupakan tanggung jawab penuh dari penjual dan pembeli wajib diberikan ganti kerugian yang pantas.

Ukuran pantasnya ganti kerugian yaitu sesuai dengan apa yang dialami oleh pembeli lelang, semisal pembeli telah menjual rumahnya untuk membeli benda lelang yang berupa rumah, maka penjual harus membereskan segala kesalahan yang ada sehingga pembeli dapat segera menguasai haknya yang telah diperoleh dari adanya proses lelang, tanpa mempersyaratkan adanya kesalahan kepada pembeli.

Selain kreditor selaku pemilik barang, maka bank juga wajib bertanggungjawab apabila ada kesalahan atau kelalaian yang terjadi, karena bank selaku penerima jaminan, maka bank wajib mempertanggungjawabkan atas kerugian dan akibat hukum yang berkaitan dengan barang jaminan, karena bank mempunyai kewajiban hukum kebenaran memeriksa kebenaran formil maupun kebenaran materiil benda jaminan yang diterimanya dengan saksama dan teliti.

Asas kepastian dan keadilan tidak dapat dilihat sekilas mata, namun apabila kerugian dibebankan kepada pembeli lelang yang beritikad baik, dimana pembeli telah melaksanakan segala prosedur dalam pelaksanaan lelang yang berlaku, yang merupakan sebuah kebenaran formil yaitu pembeli lelang membeli barang melalui pelaksanaan lelang yang resmi dan sah dihadapan pejabat yang bersangkutan, sedangkan kebenaran materiil didapatkan dari putusan hakim.

Pasal 1365 KUHPerdara mengandung sebuah prinsip yakni yang menjadi pokok tuntutan pokok adalah objek lelang kembali kepada keadaan semula sebelum adanya proses lelang, bukan adanya ganti kerugian. Menurut Purnama Tioria⁷ konsep mengenai objek lelang apakah dikembalikan seperti semula atau apakah diberikan ganti kerugian kepada pembeli lelang, Purnama Tioria juga menyatakan bahwa apakah prinsip ini dalam pelelangan yang mengandung cacat hukum yuridis dicari jalan keluar yang tidak menerapkan kembali ke keadaan semula, dengan kata lain apakah memungkinkan suatu lelang atas barang jaminan yang telah sesuai dengan ketentuan tidak dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan. Konsep yang dikemukakan oleh Purnama Tioria tersebut lebih memberikan sebuah kepastian hukum dan keadilan baik kepada pembeli lelang, bank sebagai debitor dan kreditor itu sendiri serta para pihak yang bersangkutan. Lelang sebagai suatu lembaga hukum harus memuat salah satu aspek yaitu filosofis yaitu menjamin kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan.

Lelang dalam sebuah eksekusi barang jaminan merupakan *executorial verkoop*, sesuai pasal 200 ayat (1) *HIR* dan Pasal 216 ayat (1) *RBG*. Pasal 216 ayat (1) *RBG* berbunyi :

⁷*Ibid*,halaman 397.

“penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan Kantor Lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam ditempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau didekat tempat itu.”

Setelah terjadinya penyitaan undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan dengan perantara Kantor Lelang. Lelang bukan merupakan sebuah perjanjian, karena lelang merupakan kewenangan dalam ranah hukum acara, dan merupakan bagian dari eksekusi yang bersifat materiil. Lelang juga dikatakan sebagai eksekusi dari sebuah perjanjian pokok. Pembeli lelang telah secara penuh dilindungi haknya oleh undang-undang, karena pembeli lelang dianggap yang beritikad baik, sehingga kepastian mengenai hak-haknya jelas diatur oleh undang-undang.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang telah terurai secara rinci diatas, bahwa sesungguhnya perlindungan hukum ialah adanya kepastian bahwa pemenang lelang akan dijamin haknya untuk menguasai objek lelang sesuai dengan apa yang tercantum dalam Pasal 1474 KUHPerdara, yang artinya pemenang lelang dilindungi oleh undang-undang.

3.3 Upaya hukum yang bisa dilakukan oleh Pemenang Lelang apabila objek lelang masih dikuasai pemilik lama (Debitor)

Lelang merupakan salah satu jual beli yang dilakukan dengan cara yang berbeda dari jual beli pada umumnya, dalam lelang memiliki beberapa prosedur khusus yang harus dilaksanakan, tidak seperti pada transaksi jual beli pada umumnya yang terkesan sangat sederhana. Lelang sendiri apabila dilihat sedikit rumit, karena banyaknya dokumen dan tahapan yang harus dipenuhi.

Pelaksanaan lelang harus dipimpin oleh seorang Pejabat Lelang yang profesional, selain itu lelang mempunyai sifat yang transparan dimana dalam pembentukan harga dilaksanakan secara kompetitif. Lelang juga didahului adanya sebuah pengumuman yang pastinya diketahui oleh khalayak ramai, sehingga peserta lelang berasal dari berbagai golongan dalam masyarakat.

Lelang memiliki sebuah asas yang sangat penting utamanya bagi pembeli lelang yaitu asas kepastian, dimana asas ini yang menjamin adanya kepastian mengenai hak bagi pemenang lelang. Asas lain yang tidak kalah penting bagi pemenang lelang adalah asas akuntabilitas dimana semua proses lelang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan hal tersebut sangat menjamin bahwa proses lelang telah sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak bertujuan untuk merugikan salah seorang maupun kesemua pihak yang terlibat didalamnya.

Lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur pun tidak selalu tanpa hambatan, banyak faktor yang membuat proses penyelesaian lelang terhambat, salah satunya ketidakabsahan dokumen mengenai objek lelang yang baru diketahui saat proses lelang selesai dilakukan, berikut merupakan salah satu proses lelang yang terhambat penyelesaiannya yaitu kasus antara PT. Bank Mandiri (PERSERO), Tbk yang berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut Pemohon) melawan PT. Bumi Abadi Sejahtera (selanjutnya disebut Termohon I) yang berkedudukan di Pontianak dan Tuan Tandiono selaku Komisaris Utama PT. Bumi Abadi sejahtera yang berkediaman di Cinere, Depok (selanjutnya disebut Termohon II). Kasus dengan Penetapan Daftar Nomor.061/2011 Eksekusi/PN.JKT.PST Jo.Sertifikat Hak Tanggungan No.109/2005, kasus ini terjadi karena debitur telah wanprestasi yaitu tidak membayar cicilan dan penyelesaian kredit investasi untuk penambahan modal perusahaan dengan Perjanjian Kredit Nomor 5 dan 6 di hadapan notaris Bunarto Bambang,S.H.

Modal pinjaman kredit tersebut dijamin menggunakan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 398 atas nama Tandiono (Direktur) yang telah didaftarkan Hak Tanggungan nomor 109/2005 dengan pemegang Hak tanggungannya adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Jakarta. Wanprestasi yang telah dilakukan termohon mengakibatkan benda jaminan dimintakan sita eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat setelah adanya Surat Pemberitahuan dan Surat Somasi yang dilayangkan oleh pihak Pemohon dan atas kesemuanya tidak ada tanggapan dan itikad baik, dan atas sita eksekusi maka benda jaminan telah disegel akan tetapi termohon masih menguasainya dan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Termohon diminta untuk menjaga sampai adanya proses selanjutnya.

Sita Eksekusi yang telah dilakukan sebenarnya adalah pemberian kesempatan terakhir dari Pemohon kepada termohon untuk segera memenuhi kewajibannya, akan tetapi tidak ada itikad baik juga, sehingga pada akhirnya pemohon mengajukan lelang eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, namun setelah adanya pemenang lelang objek lelang (benda jaminan) tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang karena masih berada dalam kuasa termohon walaupun sudah dilakukan sita eksekusi sebelumnya.

Kronologi kasus diatas, dapat dilihat bahwasanya wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur memaksa debitur untuk menempuh jalur hukum, karena telah dilakukannya beberapa kali peringatan dan somasi tapi tidak ada tanggapan maupun itikad baik dari kreditur maka pihak debitur meminta sebuah penetapan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pemilihan pengadilan dilakukan berdasarkan letak tanah yang menjadi benda jaminan.

Eksekusi yang akan dilaksanakan sesuai dengan kronologi kasus diatas adalah eksekusi dengan membayar sejumlah uang. Akan tetapi apabila telah dilaksanakan lelang dan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya maka pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di wilayah kerja setempat untuk dilakukan eksekusi riil.

Eksekusi dalam hal penyelesaian kredit macet yang putusan perdatanya disamakan dengan putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap (*incraht*) dengan dasar Pasal 195 *HIR* dan/atau UUHT dan/atau pasal 224 *HIR*, yang salah satunya adalah eksekusi hak tanggungan yang mana nantinya akan dipakai eksekusi dengan membayar sejumlah uang. Eksekusi ini dilakukan apabila telah adanya risalah lelang (selesainya semua pelaksanaan lelang) maka barulah dikatakan eksekusi ini selesai atau terlaksanakan.

Dasar hukum pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang diatur dalam Pasal 197-200 *HIR* dan Pasal 208-218 *Rbg*. Apabila amar putusan berisi penghukuman pembayaran sejumlah uang, berarti Tergugat dipaksa untuk melunasi sejumlah uang kepada Penggugat dengan jalan menjual lelang harta kekayaan Tergugat. Objeknya adalah sejumlah uang yang dilunasi Tergugat kepada Penggugat. Eksekusi ini dapat dilaksanakan berulang-ulang sampai

pembayaran sejumlah uang selesai pembayarannya.

Praktek Peradilan salah satunya yaitu pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang dilaksanakan dalam beberapa tahapan. Beberapa tahapan awal pada pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang sama dengan eksekusi riil dan eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan, adapun perbedaannya yaitu :

a. Pengumuman lelang

Tahap berikutnya adalah melaksanakan pengumuman melalui surat kabar dan media massa terhadap barang-barang yang akan dieksekusi lelang sesuai dengan Pasal 200 ayat (6) *HIR* dan Pasal 217 ayat (1) *Rbg*. Pengumuman lelang barang bergerak dilakukan menurut kebiasaan setempat dengan cara menempelkan pemberitahuan lelang pada papan pengumuman Pengadilan atau pengumuman melalui surat kabar dan media massa lainnya. Saat pengumuman ini boleh dilaksanakan sesaat setelah sita eksekusi diperintahkan, atau sesaat setelah lewat peringatan bila telah ada sita jaminan sebelumnya.

Penjualan lelang dapat dilakukan paling cepat delapan hari dari tanggal sita eksekusi atau paling cepat delapan hari dari peringatan apabila barang yang hendak dilelang telah diletakkan dalam sita jaminan sebelumnya.

Jika barang yang akan dilelang meliputi barang yang tidak bergerak, pengumumannya disamakan dengan barang yang tidak bergerak yakni melalui media massa, pengumuman cukup satu kali dan dilaksanakan paling lambat 14 hari dari tanggal ditetapkannya penjualan lelang.

b. Permintaan lelang

Jika pengumuman telah dilaksanakan sebagaimana ketentuan tersebut di atas, Ketua Pengadilan meminta bantuan Kantor Lelang Negara untuk menjual lelang barang-barang yang telah diletakkan sita eksekusi. Surat permintaan lelang yang ditujukan kepada Kantor Lelang Negara itu dilampiri surat-surat sebagai berikut :

- 1) Salinan surat putusan Pengadilan.
- 2) Salinan penetapan eksekusi.
- 3) Salinan berita acara sita.

- 4) Salinan penetapan lelang.
- 5) Salinan surat pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
- 6) Perincian besarnya jumlah tagihan.
- 7) Bukti pemilikan (sertifikat tanah) barang lelang.
- 8) Syarat-syarat lelang.
- 9) Bukti pengumuman lelang.

c. Pendaftaran permintaan lelang

Kewajiban pendaftaran permintaan lelang pada Kantor Lelang sesuai Pasal 5 Peraturan Lelang *Stb.* 1908 Nomor: 189. Kantor Lelang mendaftarkan permintaan lelang itu dalam buku yang khusus untuk itu dan sifat pendaftaran itu terbuka untuk umum. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada siapa saja supaya melihat pendaftaran tersebut, sehingga bagi yang berminat untuk ikut dalam pelelangan tersebut dapat menentukan sikapnya.

d. Penetapan hari lelang

Yang berhak menetapkan hari lelang adalah Kantor Lelang Negera yang berwenang. Ketua Pengadilan boleh mengusulkan hari lelang agar dilaksanakan pada hari yang ditentukan oleh Pengadilan, tetapi sepenuhnya terserah kepada Kantor Lelang Negera untuk menetapkannya dan Kantor Lelang Negera tidak terikat dengan permintaan Ketua Pengadilan, dapat menentukan waktu dilaksanakannya lelang tanpa dipengaruhi oleh pihak lain.

e. Penentuan syarat lelang dan *floorprice*

Berdasarkan Pasal 1b dan Pasal 21 Peraturan Lelang *Stb* 1908 No. 189 ditentukan bahwa yang menetapkan dan yang menentukan syarat lelang adalah Ketua Pengadilan yang bertindak sebagai pihak penjual untuk dan atas nama tereksekusi. Kewenangan ini meliputi juga berupa syarat lelang yang sudah ditentukan sebelumnya.

Syarat yang paling penting dalam pelaksanaan lelang adalah tata cara penawaran dan tata cara pembayaran. Syarat-syarat ini harus dilampirkan pada permintaan lelang agar umum mengetahuinya. Penggugat atau Tergugat dapat mengusulkan syarat, tetapi usul tersebut dapat dipertimbangkan, dan

tidak berpengaruh pada pelaksanaan lelang sebab yang menentukan adalah Ketua Pengadilan yang melaksanakan lelang.

Dalam Pasal 9 Peraturan Lelang *Stb* 1908 No.189 ditetapkan pula bahwa patokan harga terendah merupakan harga yang disetujui untuk membenarkan penjualan lelang. Dalam hal ini yang berwenang adalah Kantor Lelang Negara, bukan pihak Penggugat atau tereksekusi. Ukuran *floorprice* adalah sesuai dengan harga pasaran dengan memperhatikan nilai ekonomis barang.

f. Tata cara penawaran

Bagi pihak-pihak yang berminat ikut dalam acara lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara, maka pihak tersebut harus mengajukan penawaran secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan menyebut nama dan alamat penawar secara jelas dan terang, menyebutkan harga yang disanggupinya dan ditandatangani oleh pihak penawar. Penawaran harus dilaksanakan secara sendiri-sendiri, tidak boleh dilakukan secara bersama-sama. Juru lelang harus menolak penawaran yang lebih dari satu orang dalam satu surat penawaran.

Penawaran lisan dapat dibenarkan jika dalam penawaran tertulis tidak berhasil. Jadi penawaran lisan ini merupakan lanjutan dari penawaran tertulis, maksudnya apa bila tidak satupun surat penawaran yang mencapai patokan harga (*floorprice*), maka penawaran dapat dilanjutkan secara lisan. Tetapi kebolehan tersebut terlebih dahulu harus ada persetujuan pihak penjual dalam hal ini Pengadilan. Sehubungan dengan hal ini, jika penawaran tertulis gagal, maka Ketua Pengadilan sebaiknya segera menetapkan penawaran secara lisan.

Pendaftaran penawaran diajukan oleh pihak yang ikut lelang kepada Kantor Lelang dengan cara memasukkan kertas penawaran itu dalam amplop tertutup. Selanjutnya Kantor Lelang Negara segera mendaftarkan penawaran itu dalam buku yang telah disediakan untuk itu.

g. Pembeli lelang dan menentukan pemenang

Pembeli lelang adalah penawar tertinggi dan tawaran itu minimal sesuai

dengan *floorprice*. Untuk mendukung kemenangannya diperlukan syarat yaitu penelitian secara seksama tentang keabsahan pendaftaran, disamping itu perlu diteliti kemampuan pembayaran sehingga jangan sampai terjadi hal-hal yang merugikan pihak pelaksana lelang dan pemohon eksekusi.

Setelah hal tersebut diatas dilaksanakan, maka barulah juru lelang mengumumkan atau menentukan pemenangnya. Jika terjadi beberapa penawaran yang sama nilai penawarannya, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan atas penentuan pemenang lelang tersebut, keberatan tersebut diajukan kepada Pengadilan yang melaksanakan lelang (penjual), namun terserah Pengadilan untuk menerima atau menolak keberatan tersebut.

Dalam praktek Peradilan, biasanya juru lelang mengajukan pemenang kepada Pengadilan dengan tujuan untuk mendapatkan pengesahan, setelah mendapat pengesahan dari Pengadilan maka barulah juru lelang mengeluarkan penetapan pemenang.

h. Pembayaran harga lelang

Pengadilan berhak menentukan syarat-syarat pembayaran lelang. Ketentuan ini harus berpedoman kepada Pasal 26 Peraturan Lelang *Stb.* 1908 Nomor:189. Apabila harga relatif kecil, maka pembayaran harga lelang harus dilakukan secara tunai, karena hal ini tidak sulit bagi pembeli untuk melunasinya. Jika telah ditetapkan pembayaran harus dilaksanakan secara tunai, tetapi para pemenang lelang tidak melunasi secara tunai sebagaimana yang telah ditetapkan, maka gugur haknya sebagai pemenang lelang, atau pembeli.

Jika pemenang lelang membayar sebagian dan menunda sebagian, dapat dibenarkan dalam jangka waktu beberapa hari saja (tidak terlalu lama), inipun harus dilaksanakan dengan memberikan jaminan kepada pihak penjual (Pengadilan). Dalam hal ini pembayaran mesti langsung dilunasi sesaat setelah penawar dinyatakan sebagai pemenang, sisanya dilunasi pada jangka waktu yang ditentukan.

Pembayaran apabila ditunda keseluruhan, dapat dibenarkan apabila harga

lelang dalam jumlah besar. Ketentuan ini dapat dibenarkan apabila ditentukan terlebih dahulu dalam syarat lelang atau ada izin dari pengawas kantor lelang. Hal ini dengan pertimbangan, bahwa pemenang lelang itu tidak mungkin menyiapkan segera pembayaran dalam waktu singkat, dengan ketentuan harus memberikan jaminan yang sama nilainya dengan harga pembayaran lelang. Apabila dalam waktu yang ditetapkan pemenang lelang belum membayar harga lelang sebagaimana yang ditentukan maka atas kelalaian itu dikenakan denda sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 22 ayat (7) Peraturan Lelang *Stb.* 190 Nomor: 189. Jika melunasi tidak tepat waktu, didenda 2% dari jumlah yang belum dibayar dan jika kelalaian pembayaran melampaui satu bulan, denda dinaikan menjadi 5% dari jumlah yang belum dibayar. Hal ini analog dengan Pasal 1246 KUHPerdara.

Lelang dalam proses pelaksanaannya hingga penyerahan kepada pemenang lelang tidak selalu berjalan lancar, akan tetapi banyak dijumpai kendala diantara adalah objek lelang masih berada dalam kekuasaan pemilik yang lama. Pada konteks kali ini adalah objek lelang berupa sebidang tanah yang dijadikan jaminan pengajuan kredit perbankan, namun seiring berjalannya waktu debitur tidak membayar biaya cicilan utang kepada kreditur. Telah berbagai pemberitahuan dan peringatan yang dilakukan tak juga mendapat kabar baik sehingga kreditur terpaksa melakukan lelang terhadap jaminan tersebut. Masalah timbul setelah proses lelang selesai karena pada saat itu pemenang lelang tidak dapat menguasai haknya karena belum ada serah terima secara langsung dari pemilik tanah tersebut walaupun pemenang lelang telah membayar uang lelang dan membereskan segala dokumen terkait dengan lelang tersebut.

Pada kasus diatas yang menjadi korban ialah pemenang lelang dimana haknya untuk menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya tidak dapat terpenuhi akibat dari objek lelang yang masih berada dalam kekuasaan pemilik sebelumnya. Menanggapi masalah tersebut upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang adalah dapat mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat.

Penyerahan kebendaan dilakukan dengan membuat akta otentik utamanya jika berhubungan dengan benda tidak bergerak seperti tanah, akta otentik

bertujuan untuk mengalihkan hak atas kepemilikan benda yang dimaksud tersebut. Namun sebelum adanya penyerahan pasti terlebih dulu ada peristiwa perdata yaitu berupa perjanjian antara penjual dan pembeli yang berwujud jual beli dalam hal ini lelang yang berakibat beralihnya hak milik atas suatu kebendaan atau beralihnya hak kebendaan. Penyerahan benda tidak bergerak kepada pemenang lelang dilakukan secara nyata oleh termohon eksekusi atau debitor dalam hal ini setelah adanya proses lelang.

Penyerahan jika tidak bisa dilakukan secara damai, maka pemenang lelang dapat mengajukan permohonan ke pengadilan negeri wilayah kerja setempat untuk melakukan eksekusi paksa atas objek lelang tersebut. Pasal 200 HIR atau pasal 218 ayat (1) Rbg berbunyi :

“ jika pihak terseksekusi (orang yang barangnya dilelang) enggan untuk meninggalkan barang yang tidak bergerak, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat berhak untuk mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang berwenang untuk menjalankan eksekusi yaitu melalui juru sita, supaya dengan adanya bantuan juru sita yang di bantu pula oleh panitera Pengadilan Negeri yang memerintahkan tereksekusi beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan benda yang telah dijualnya, jika dirasa perlu dengan bantuan dari pihak kepolisian.”

Berdasarkan uraian diatas, upaya yang dapat dilakukan adalah memintakan permohonan untuk melakukan eksekusi benda jaminan ke Pengadilan Negeri di wilayah kerja setempat. Untuk mendapatkan persetujuan permohonan tersebut pemenang lelang harus telah memiliki dokumen yaitu akta risalah lelang, yang berguna sebagai bukti bahwa benar dia merupakan pemenang dalam proses lelang tersebut dan telah melakukan pembayaran uang lelang, sehingga objek lelang telah menjadi haknya. Langkah selanjutnya adalah Ketua Pengadilan akan memerintahkan Juru Sita untuk melakukan eksekusi pengosongan objek lelang dan apabila pemilik tetap tidak mau mengosongkan maka dapat meminta bantuan polisi untuk dilakukan pengosongan secara paksa.

Kreditur apabila tidak melakukan lelang sendiri atau melalui penetapan pengadilan terlebih dahulu akan lebih enak dalam proses selanjutnya karena objek

telah dilakukan sita eksekusi terlebih dahulu sehingga, setelah proses lelang selesai pemenang lelang dapat langsung menguasai objek lelang setelah dilakukan penyerahan oleh pemimpin lelang, dengan syarat telah membereskan segala administrasi pembayaran lelang.

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Objek lelang dapat langsung dikuasai oleh pemenang lelang setelah adanya penyerahan atau *levering* yang sebelumnya telah menyelesaikan segala kewajibannya yang berupa pembayaran dan pemberesan dokumen yang terkait proses lelang.
2. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang tercantum dalam berbagai peraturan yang mengatur mengenai lelang maupun jual beli, diantaranya adalah pasal 1474 KUHPerdara yang memberikan kewajiban kepada penjual untuk melakukan penyerahan apabila telah ada kata sepakat dalam hal penjualan barang. Pada Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 40/PMK.07/2006 pada pasal 7 dan 8 juga diatur mengenai kewajiban penjual untuk merawat dan menjaga objek jual beli (lelang) sampai pada penyerahan kepada pembeli. Sehingga pemenang lelang sangat terlindungi hak-haknya oleh peraturan perundangan.
3. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang apabila objek lelang masih dikuasai pemilik lama ialah dapat meminta permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat atau juga apabila terjadi karena kesalahan penjual maka pemenang lelang dapat mengajukan gugatan keperdataan mengenai objek tersebut.

4.2 Saran

Saran yang dapat disumbangkan dalam skripsi ini, sebagai berikut :

1. Hendaknya dibuatlah Undang-Undang lelang tertentu yang dinamis sesuai perkembangan jaman dan dapat mengakomodir segala aspek yang berkaitan dengan lelang dalam satu peraturan.
2. Hendaknya pembaharuan kaidah hukum dalam lelang dapat diperbaharui sehingga lebih tegas lagi dalam pemberian sanksi apabila para pihak dalam pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur ataupun melencengi dan melakukan kecurangan dalam lelang.

3. Hendaknya Pembeli lelang tidak bersusah payah dalam hal penguasaan objek lelang yang telah dibelinya, dan penjual harus menyerahkan objek lelang setelah selesainya proses lelang kepada pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Iswi Hariyani & R. Serfianto, 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta:Pustaka Yustisia.
- Mariam Darus Badruzaman, 1996, *Benda-Benda yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta:PT. RajawaliGrafindo Persada
- M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta:CV Rejeki Agung
- M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta:Sinar Grafika
- , 2007, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta:Sinar Grafindo.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Jakarta:Kencana Prenada Media Grup.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya:Bina Ilmu.
- Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung, Mandar Maju.

Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. RajawaliGrafindo Persada.

Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Jakarta:Kompas.

Soejono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta:Liberty

Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XI, Jakarta:PT. Intermasa

-----, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa

Wildan Suyuthi, 2004, *Sita dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta:PT. Tatanusa

B. Peraturan Hukum:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

HIR (*Herzein Indonesis Reglement*).

Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPerdata).

Peraturan Lelang, Peraturan Penjualan dimuka umum di Indonesia (Ordonansi 28 Februari 1908, Stb. 1908-190).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Pelaksanaan Lelang

Rbg (*Rechtsglement Buitengewestent*).

C. Jurnal/Diktat/Skripsi:

Abdul Manan, 2011, Eksekusi Lelang Dalam Hukum Acara Perdata, Rakernas Mahkamah Agung Dengan Pengadilan Seluruh Indonesia, Jakarta.

Ermanto Fahamsyah, 2015, Diktat Kuliah Jual Beli Lelang, Fakultas Hukum, Universitas Jember, Jember.

Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang :

- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;
- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan persetujuan
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;

6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

BAB II OBYEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

Pasal 6

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.

Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

BAB III PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. 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 sungguh-sungguh cidera janji;
 - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
 - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
 - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. 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;
 - i. 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;
 - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
 - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 15

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak ber-laku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

Pasal 17

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 18

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
 - (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
 - (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Pasal 19

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

BAB V EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.

BAB VI PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

BAB VII SANKSI ADMINISTRATIF'

Pasal 23

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:
 - a. tegoran lisan;
 - b. tegoran tertulis;
 - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
 - d. pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Pasal 26

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-Undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-Undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,

Ttd

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR : 42

PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

I. UMUM

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:
 - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
 - c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan

kenyataannya dapat dipindahtanggankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtanggankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat di atas. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam Undang-Undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai yang disebutkan di atas. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-Undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tanggankan. Sedangkan bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtanggankan, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

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

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.

Oleh sebab itu Undang-undang ini diberi judul: Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:
 - a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
 - b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal baku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminkannya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminkannya hapus.

Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tatacara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

9. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch 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*).

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.
11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.
Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.
12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi:
 - a. obyek Hak Tanggungan;
 - b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
 - d. eksekusi Hak Tanggungan;
 - e. pencoretan Hak Tanggungan;
 - f. sanksi administratif;

dan dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal.

Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ayat (2)

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 3

Ayat (1)

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Ayat (2)

Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Walaupun didalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan per-syaratannya apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (3)

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (4)

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Pasal 5

Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4).

Ayat (3)

Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

Pasal 6

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

Tanggung dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 7

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Lihat Penjelasan Umum angka 7.

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

Pasal 11

Ayat (1)

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Huruf a

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

Huruf b

Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

Huruf c

Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Huruf a dan b

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

Huruf c

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

Huruf d

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Huruf e

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

Huruf f

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

Huruf h

Yang dimaksud pada huruf ini adalah pelepasan hak secara sukarela, atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

Huruf k

Tanpa dicantulkannya janji ini, sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 12

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besar-nya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

Pasal 13

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ayat (2)

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak Tanggungan.

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak, Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Huruf a

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Huruf c

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

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

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlari-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru.

Pasal 16

Ayat (1)

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor.

Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

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

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih

besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Pasal 21

Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Pasal 22

Ayat (1)

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat pada ayat ini adalah PPAT dan notaris yang disebut di dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Pemberian sanksi kepada pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat (4). Jenis-jenis hukumannya disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyesuaian buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan. Sebelum buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, eksekusi dan pencoretannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebelum Undang-Undang ini diundangkan.

Ayat (3)

Termasuk dalam pengertian surat kuasa membebaskan hipotik yang dimaksud pada ayat ini adalah surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) 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, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Pasal 27

Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Pasal 28

Peraturan pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai jabatan PPAT.

Lihat Penjelasan Umum angka 12.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 3632

Kutipan : Media Magnetik Milik Sekretariat Negara Tahun 1996

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 40/PMK.07/2006

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- 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;

Mengingat :

1. Undang-undang Lelang (Vendu Reglemen Ordonantie 28 Februari 1908: 189 sebagaimana telah diubah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941: 3);
2. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
3. Intruksi 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 Kementrian 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 Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan KP2LN 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 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 426/KMK.01/2004;
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 19/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 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 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 Acara Hukum Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.
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 ijin 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 serta 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 atau Pemenang Lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
19. Lelang Uang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.
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 sebagai 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 disempurnakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.
29. Grosse Risalah lelang adalah Salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepal "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.

Pasal 4

- (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 disuatu 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 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 Seksi Piutang Negara KP2LN kepada Kepala KP2LN.
- (3) Surat permohonan kepada Pemimpin Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteruskan kepada Kepala KP2LN untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.
- (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 bertanggung jawab 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 (aanwidjzing);
 - 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 Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual.
- (2) Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum/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 memperlihatkan 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 antara 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 ditunjuk 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.

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 berdasarkan Surat keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke kantor Pertanahan Setempat.
 - b. biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab 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 diminta SKT baru.

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 :
- SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
 - barang yang akan lelang dalam status sita pidana;
 - terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
 - asli dokumen kepemilikan tidak diperlihatkan atau diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang/Peserta Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1);
 - pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
 - Keadaan memaksa (force majeure)/kahar;
 - lelang pertama diikuti kurang dari 2 (dua) Peserta Lelang;
 - Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang; dan
 - khusus untuk Lelang Non Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/ sita eksekusi.
- (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 Ware house), Penjual dapat mengharuskan 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), pengaturan Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah 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 lelang hal 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 dilampiri bukti setor, fotokopi identitas atau dokumen pendukung lainnya.
- (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 yang 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 Penerimaan 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 Bendaharaan penerimaan KP2LN/Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
- (4) Lelang dengan Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas 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.
- (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 provinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan di-jual.
- (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 Provinsi 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 surst 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 :
- identitas penjual;
 - hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
 - jenis dan jumlah barang;
 - lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/bangunan jumlah, dan jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
 - jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
 - Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 - jangka waktu pembayaran Harga Lelang; dan
 - 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 bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
- pengumuman dilakukan dua kali berselang 15 (lima belas) hari;
 - 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
 - pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan berselang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- (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 ditempel 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).
- (2) Pengumuman lelang dalam bentuk iklan baris melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memuat sekurang-kurangnya identitas penjual, barang yang dilelang, 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. 200.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dalam satu kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali tempelan yang mudah dibaca secara 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 pelaksanaan lelang berselang 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu lelang terdahulu ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan atau dari pelaksanaan lelang terakhir; atau
 2. Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud 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.
- (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 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, berselang 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dari penjual dengan menyebutkan alasan mengumumkan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik dan disetujui oleh Kepala 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/selebaran/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 ditempat 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/ibukota propinsi 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.

Pasal 28

- (1) Pengumuman Lelang yang sudah diterbitkan melalui iklan surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan redaksional harus segera di ralat.

- (2) Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sedemikian rupa agar tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang.
- (3) Ralat tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut :
- menaikkan besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 - memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang;
 - memajukan batas waktu penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
 - 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.

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 DJPLN :
 - 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 lelang dan/atau penawaran lelang oleh Pemandu Lelang.

Bagian Ketiga Penawaran Lelang

Pasal 35

- (1) Penawaran lelang dapat dilakukan dan/atau tidak langsung dengan cara :
 - a. lisan, semakin meningkat atau menurun;
 - b. tertulis; atau
 - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi sebelum 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 menggunakan 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 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 penutup 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 Inklusi 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 termasuk Bea Lelang Pembeli.

Pasal 38

Penawaran Harga Lelang yang telah disampaikan oleh Peserta lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang.

Pasal 39

Dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang

berhak menentukan Pemenang Lelang dengan cara :

- a. melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan (naik-naik) atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan; atau
- b. apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan, melakukan penetapan salah satu diantara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian.

Pasal 40

- (1) Cara penawaran lelang ditentukan oleh Kepala KP2LN atau Pejabat lelang Kelas II sesuai Permintaan Pemohon Lelang/Penjual secara tertulis.
- (2) Dalam hal pemohon Lelang/ Penjual tidak menentukan cara penawaran lelangh sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KP2LN/ Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang.
- (3) Dalam satu pelaksanaan lelang, Penjual tidak diperkenankan mengusulkan cara penawaaran lisan untuk sebagian barang dan cara penawaran tertulis untuk sebagian barang lainnya.

Pasal 41

Penawaran Lelang dalam Lelang Eksekusi harus dilakukan secara langsung.

Pasal 42

Ketentuan lebih lanjut mengenai penawaran lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Keempat Bea Lelang dan Uang Miskin

Pasal 43

- (1) Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang, sesuai dengan 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).

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 dengan 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)/Paspor pemberi kuasa.
- (2) Penerimaan 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 memberi 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.
- (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, PPAT, 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.

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 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya, dalam hal Penjual/Pemilik Barang 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 :
 - a. Bagian Kepala;
 - b. Bagian Badan; dan
 - c. Bagian kaki.
- (3) Risalah Lelang dibuat dalam bahasa Indonesia.
- (4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor.

Pasal 54

- Bagian Kepala Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya :
- a. hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
 - b. nama lengkap, tempat tinggal/domisili, dan nomor dan tanggal Surat keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang;
 - c. nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili Penjual;
 - d. nomor/tanggal surat permohonan lelang;
 - e. tempat pelaksanaan lelang;
 - f. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang.
 - g. dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan :
 - 1) status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - 2) SKT dari Kantor Pertanahan; dan
 - 3) keterangan lain yang membebani, apabila ada;
 - 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 tinggi.

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 penggantinya) 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.

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 atau perubahan kata atau kalimat Risalah Lelang ditulis sebelah pinggir kiri dari
lembar Risalah Lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki Risalah Lelang dengan
menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu, apabila penulisan di
pinggir 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; dan
- 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 berkepentingn langsung dengan Risalah Lelan, 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 bagian bawah setelah kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tandatangan.
- (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 (satu) meliputi :
- a. Pembeli dapat memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya;

- c. Superintenden (Pengawas Lelang) memperoleh Salinan Risalah lelang untuk laporan Pelaksanaan lelang/kepentingan dinas.
- (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 Pembangunan (BPHTB).

Pasal 62

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

Pasal 63

- (1) Dalam rangka kepentingan proses peradilan, fotocopy 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 fotocopi 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 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.

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 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 Petunjuk 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,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI

PERATURAN LELANG
PERATURAN PENJUALAN DI MUKA UMUM DI INDONESIA
(Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908)

(Dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3, pasal 1 Peraturan ini telah diganti dengan pasal 1, la, lb.)

Pasal 1.

Untuk penerapan peraturan ini dari peraturan pelaksanaan yang telah dan akan ditetapkan berdasarkan peraturan ini, yang dimaksud dengan “penjualan umum” (openbare verkopen) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barang, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. (Vendu-regl. Ib, 94.5.)

1a. Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.

Dengan peraturan pemerintah, penjualan umum dapat dilakukan tanpa campur tangan juru lelang.

(S. 1940-503; S. 1941-546.)

Barangsiapa berbuat bertentangan dengan ketentuan pasal ini, akan didenda sebanyak-banyaknya

sepuluh ribu gulden; tindak pidananya dipandang sebagai pelanggaran.

Bila perbuatan termaksud dalam alinea yang lalu dilakukan oleh suatu badan hukum, maka tuntutan pidana akan diajukan dan hukuman akan dijatuhkan terhadap anggota-anggota pengurusnya yang ada di Indonesia, atau jika anggota-anggota itu tidak ada, terhadap wakil-wakil badan hukum itu di Indonesia.

Ketentuan alinea yang lalu berlaku juga terhadap badan-badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau sebagai wakil badan hukum lain.

1b. Cara menyelenggarakan pelelangan ditentukan oleh penjual. (Vendu-regl. 94.5.)

Mengenai barang-barang yang sudah dilelang tetapi belum ada penawaran harga yang disetujui, penjual dapat meminta agar cara pelelangannya diubah.

Pasal 2

(s.d.u. dg. S. 1917-262; S.1940-56jo. S. 1941-3.) Lelang yang diadakan oleh orang yang dikuasakan oleh juru lelang, dianggap dilakukan oleh juru lelang sendiri.

Pasal 3

(s.d.u. dg. S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Juru lelang terbagi atas dua kelas.

Orang-orang dari golongan jabatan mana yang termasuk masing-masing kelas, hal itu ditetapkan oleh pemerintah (Gubernur Jenderal). Tempat kedudukan para juru lelang ditunjuk

oleh Menteri Keuangan (Directeur van Financien), dernikian pula tempat-tempat yang juga dianggap sebagai tempat kedudukan para juru lelang, sejauh mengenai pelaksanaan daftar biaya termaksud dalam pasal 44 peraturan ini, Selanjutnya, harus ditentukan pula termasuk golongan manakah para pejabat termaksud dalam alinea kedua di atas, yaitu para juru lelang yang berkedudukan ditempat-tempat tersebut, di mana batas daerah masing-masing, dan para pejabat manakah yang ditugaskan untuk mengawasi setiap daerah tersebut.

Pasal 4

(s.d. u. dg. S. 1940-537 jo. S. 1941-3.) Kecuali dalam hal yang ditetapkan pada alinea berikut, tagihan yang timbul dari penjualan yang dilakukan di hadapan juru lelang atas beban pembeli harus dibayar kepada pemerintah, yang wajib membayar hasil penjualan kepada penjual, dengan memperhatikan ketentuan pasal 34.

Jika penjual mengadakan ketentuan di antara syarat-syarat penjualan, bahwa pembayaran oleh parapembeli tidak akan dilakukan kepada pemerintah, maka pemerintah tidak wajib membayar hasil lelang kepada penjual. (Vendu-regl. 19 dst., 21, 25, 31, 34, 42.)

Pasal 5

Barangsiapa ingin mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal ini kepada jurulelang, atau di tempat-tempat di mana ditempatkan pemegang buku, kepada pemegang buku, dengan memberitahukan pada hari atau hari-hari apa penjualan hendak diadakannya.

Permohonan-permohonan untuk itu harus ditulis dalam suatu daftar, yang dapat dilihat oleh orang-orang yang berkepentingan atas permintaan mereka.

Penjualan sedapat mungkin diadakan pada hari atau hari-hari yang diminta, dengan memperhatikan peraturan-peraturan khusus yang ditetapkan oleh pemerintah mengenai hal itu. Bila dalam suatu hari permohonan yang diajukan lebih banyak daripada yang dapat dilaksanakan, maka permohonan-permohonan untuk hari tersebut dilaksanakan menurut urutan waktu; penjualan eksekusi dan penjualan perabot rumah tangga (inboedel) orang yang akan pindah mempunyai hak didahulukan, jika permohonan untuk itu diajukan sekurang-kurangnya delapan hari sebelum hari yang dikehendaki.

(s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Untuk penjualan-penjualan selain penjualan harta kekayaan penjualan yang diadakan berdasarkan alinea kelima pasal 9, tak seorang pun dapat memperoleh lebih dari satu hari lelang atau penjualan dalam jangka waktu empat belas hari, jika karenanya penjual yang lainnya harus diundurkan.

Jika suatu penjualan tidak dapat dilaksanakan pada hari yang diminta, maka hal itu harus diberitahukan secepat mungkin kepada pemohon.

(s.d.u. dg. S. 1935-453.) Semua persoalan yang timbul dalam menerapkan pasal ini dan pada umumnya pertanyaan mengenai penjualan manakah yang dipandang sebagai penjualan perabot rumah tangga orang-orang yang akan pindah atau sebagai penjualan harta orang-orang yang meninggal, diputuskan oleh pengawas kantor lelang negeri.

Pasal 6

(s.d.u. dg. S. 1935-453.) Jika perlu, pengawas kantor lelang negeri boleh menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak, usaha-usaha pertanahan di atas tanah sewa, kapal

yang isinya dua puluhmeter kubik atau lebih, dan efek (surat-surat berharga) pada suatu hari tertentu dalam satu minggu.(Vendu- regl. 204.)Penjualan tidak boleh dilakukan pada hari Minggu dan hari besar.

Pasal 7

Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.

Pasal 8

(s.d.u. dg. S. 1910-467; S. 1912-583; S. 1935-453.) Pengawas kantor lelang negeri harusmenentukan peraturan umum mengenai jam berapa penjualan harus dimulai, dan jam berapa penjualandapat dihentikan oleh juru lelang.

Dari peraturan tersebut, atas permintaan dari pemohon dan dengan persetujuan pengawas kantor lelang negeri, dapat diadakan penyimpangan mengenai jam mulainya penjualan.

Jika penjualan dilanjutkan atas permintaan penjual sesudah dapat dihentikan oleh juru lelang ataukuasanya, maka mereka, sarna seperti dalam mengadakan lelang di waktu malam seperti yang disebutdalam alinea berikut, dapat meminta bayaran tambahan kepada penjual untuk diri sendiri dan untukpegawai lelang bawahannya menurut tarif yang ditentukan oleh kepala pemerintah daerah (I), tanpamengurangi ketentuan alinea terakhir dalam pasal ini Juru lelang dapat menagih pembayaran di muka,kecuali jika penjualnya adalah pemerintah. (Vendu-regl.44.)

Untuk barang-barang tersebut dalam pasal 6, buku-buku dan barang-barang kesenian atau ilmu lain,serta harta kekayaan, pengawas kantor lelang negeri dapat mengizinkan lelang pada malam hari,dengan pengertian, bahwa izin untuk itu dapat diberikan hanya jika hal itu tidak memberatkan juru lelangdan bawahannya, berhubung dengan pekerjaan yang harus mereka lakukan pada siang hari.

Pembayaran tambahan ternaksud dalam pasal ini hanya diperhitungkan untuk penjualan lanjutan dan lelang malam yang diadakan di luar tempat kedudukan juru lelang atau tempat kediamannya.

Pasal 9

Pengawas kantor lelang negeri harus menentukan tawaran paling rendah untuk pelelangan dengan harga meningkat dan tawaran paling tinggi untuk pelelangan dengan harga menurun.

Dalam hal penjualan dengan memasukkan tawaran dalam sampul tertutup, juru lelang ataukuasanya akan menentukan kapan harga penawaran harus dimasukkan kepadanya. Penawaran hargaditulis dalam bahasa Indonesia dengan huruf Latin dan berisi nama, nama kecil, pekerjaan dan tempattinggal orang yang memasukkan tawaran tertulis; harga yang ditawarkan dibulatkan dalam rupiah dan sen,ditulis dengan huruf menurut kebiasaan dan ditandatangani oleh orang yang memasukkan tawaran.

Juru lelang atau kuasanya dapat menolak seseorang yang mengajukan lebih dari satu sampul penawaran untuk pelelangan yang sarna.

(s.d.u. dg. S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Jikajuru lelang atau kuasanya, sesuai dengan ketentuan

alinea kedua pasal 1b, mengganti cara pelelangan dengan yang lain, maka batallah penawaran yang sudah diajukan mengenai barang-barang yang bersangkutan, tanpa mengurangi ketentuan alinea kelima dalam pasal ini.

(s.d.t. dg. S. 1940-56jo. S.1941-3.) Jika dalam syarat-syarat suatu penjualan termaksud dalam alinea pertama pasal 6 ditentukan bahwa pelelangan dengan penawaran menaik dalam satu bulansesudah mulai akan diikuti oleh pelelangan dengan penawaran menurun, atau sebaliknya, maka penawaran atau persetujuan yang sudah dilakukan, sejauh belum diberikan sebelumnya atau dihentikan, tetap mengikat sampai selesai penjualan, asal urutan cara pelelangan dan saat pelelangan yang kedua disebut dalam syarat-syarat penjualan itu.

Barangsiapa telah memasukkan tawaran tertulis, tidak dapat lagi menarik diri.

Pasal 10

(s.d.u. dg. S. 1935-453.) Untuk penjualan umum, upah lelang dihitung menurut ketentuan peraturan pemerintah. Di samping itu, diatur pula penjualan yang diminta tetapi tidak dilangsungkan pada hari yang telah ditetapkan untuk itu, dalam hal mana pembatalan yang tidak pada waktunya menimbulkan kewajiban membayar ganti rugi. (S. 1935-454.)

Pasal 11-17. Dicabut dg. S. 1935-453.

Pasal 18

(s.d.u. dg. S. 1934-27,511.) Dari orang-orang miskin hanya dipungut uang miskin.

(s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Tanpa mengurangi ketentuan alinea keempat pasal ini, jumlah uang miskin untuk penjualan barang-barang tersebut dalam alinea pertama pasal 6 adalah empat perseribu dari jumlah harga penjualan.

Untuk penjualan barang-barang bergerak lain daripada yang disebut dalam alinea kedua pasal ini, jumlah uang miskin adalah tujuh perseribu dari jumlah harga penjualan.

Jika barang-barang termaksud dalam alinea kedua dijual dalam satu bagian dengan barang-barang termaksud dalam alinea ketiga, maka untuk semuanya, uang miskin harus dibayar menurut ketentuan alinea ketiga.

Pasal 19

(s.d.u. dg. 8. 1934-27,511; S. 1935-453.) Upah lelang, sejauh tidak ditentukan lain oleh peraturan pemerintah termaksud dalam pasal 10, dibayar oleh penjual. (Vide Regele n vendusalaris pasal 1-4,9, 10.)

Uang miskin dibayar oleh pembeli, kecuali jika diperjanjikan bahwa harga pembelian tidak akan dibayar kepada pemerintah, dalam hal pengecualian ini uang miskin dibayar oleh penjual.

Jika atau sejauh upah lelang yang harus dibayar oleh penjual tidak dapat diperhitungkan dengancara yang ditentukan dalam pasal 34, upah lelang, sebagaimana juga uang miskin yang harus dibayar oleh penjual, harus dibayar dalam delapan hari sesudah penjualan.

Jika tidak membayar dalam jangka waktu tersebut, penjual didenda seperti menurut ketentuan

pasal 23. (Vide Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. Kep. 476/MKII/7/1972 tanggal 3 Juli 1972, ayat (1).)

Pasal 20

(s.d.u. dg. S. 1935-453.) Penjualan dilakukan sebagai berikut:

1. untuk barang-barang bergerak yang tidak disebut dalam pasal 6, yang tidak dijual dengan contoh, atau atas permintaan pemerintah, atau dengan perjanjian, bahwa harga pembelian tidak dibayar kepada pemerintah, penjualan dilakukan di tempat barang-barang itu berada, kecuali bila pengawas kantor lelang negeri memutuskan lain;
2. untuk semua barang-barang lain, penjualan dilakukan di tempat yang diinginkan oleh penjual. Rumah-rumah lelang pemerintah, dengan izin pengawas kantor lelang negeri, dapat digunakan untuk mengadakan penjualan.
3. Penjualan dengan contoh tidak boleh diadakan tanpa seizin pengawas kantor lelang negeri. Dalam penjualan seperti itu, contoh-contoh harus disegel dengan cap oleh kantor lelang, oleh penjual dan satu atau dua di antara para pembeli, dan jika mereka yang disebut terakhir menghendaki, contoh-contoh itu dapat disimpan di kantor lelang sampai dilakukan penyerahan.

(s.d.u. dg. S. 1916-583; S. 1935-453.) Barang-barang termaksud dalam pasal 6, dengan pengecualian efek-efek atas tunjuk, tak boleh dijual kecuali sesudah juru lelang yakin, bahwa penjual memang berhak menjualnya. Bukti-bukti tentang hak menjual ini harus disampaikan kepada juru lelang, dan sekurang-kurangnya tiga hari sebelum penjualan, harus diperlihatkan kepada peminat di kantor lelang. (S. 1916-517.)

(s.d.u. dg. S. 1916-583.) Efek atas tunjuk harus diserahkan pada waktu pelelangan; penjualan batal jika tidak dilakukan penyerahan pada waktu termaksud.

Ketentuan-ketentuan ketiga alinea yang lalu tidak berlaku jika diperjanjikan bahwa harga pembelian tidak akan dibayarkan kepada pemerintah.

(s.d.t. dg. 8. 1912-583 jo. 8.1913-248; s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Penjualan karena keputusan hakim berdasarkan pasal 197 Reglemen Indonesia, atau pasal 208 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura, mengenai barang-barang tidak bergerak yang disita, tidak dapat dilakukan kecuali jika kepada juru lelang diberikan bukti-bukti pengumuman penjualan, sekurang-kurangnya tiga hari sebelum hari penjualan, atau yakin dengan cara lain bahwa pengumuman telah dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang. (Vendu-regl. 37 alinea 1 a nomor 3^o dan alinea kedelapan.)

Pasal 21

Syarat-syarat penjualan ditentukan oleh penjual.

(s.d.u. dg. 8. 1935-453.) Perjanjian termaksud dalam alinea kedua pasal 4 hanya dapat dibuat dalam penjualan barang-barang tersebut dalam pasal 6 dan penjualan barang-barang dagangan dari tangan pertama seisin kayu. Perjanjian itu harus dibuat sedemikian rupa, sehingga sebelum penjualan, sudah ada kepastian, apakah penjualan itu dilakukan menurut ketentuan alinea pertama atau alinea kedua pasal 4.

Jika perjanjian tersebut tidak diadakan, maka berlaku ketentuan dua pasal berikut ini.

Ketentuan alinea yang lalu tidak berlaku untuk penjualan barang-barang pemerintah.

Pasal 22

(s.d.u. dg. S. 1910-257; S. 1935-453.) Kecuali dalam hal termaksud dalam alinea pertama pasal 28, para pembeli harus membayar harga pembelian dan biaya yang menjadi beban mereka dalam waktu tiga bulan sesudah hari penjualan. Tetapi jika penjualan dilakukan dengan penangguhan pembayaran selama sepuluh hari hal ini hanya dapat diperjanjikan oleh penjual dalam penjualan barang dagang dari tangan pertama seisi kayu atau dengan perjanjian pembayaran tunai, maka pembayaran harus dilakukan dalam jangka waktu yang diperjanjikan atau pada waktu penjualan.

(s.d.t. dg. S. 1916-583.) Tanpa memperhatikan ketentuan mengenai jangka waktu pembayaran

dalam alinea pertama pasal ini, tagihan pemerintah terhadap pembeli dengan segera dapat dituntut:

- a. jika pembeli tidak membayar tunggakan dari satu utang lelang atau lebih pada teguran pertama yang ditujukan untuk itu;
- b. jika harta kekayaan atau barang-barang tidak bergerak kepunyaan pembeli dijual di muka umum, entah karena kehendaknya sendiri, atau karena keputusan hakim.
(Vendu-regl. 232.)

Dalam penjualan barang gadai, pengawas kantor lelang negeri yang bersangkutan harus menentukan apakah akan dilakukan dengan pembayaran tunai atau tidak.

(s.d.u. dg. S. 1916-583; S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Apa yang harus dibayar oleh penjual sendiri sebagai pembeli barang-barang gadai, sedapat mungkin diperhitungkan dengan penghasilan yang diterimanya.

(s.d.u. dg. S. 1935-453.) Jika penjualan dilakukan di depan juru lelang kelas II atau di depan orang yang dikuasakan olehnya, barang-barang yang tidak termasuk harta kekayaan orang yang meninggalkan tempat atau meninggal dan tidak dijual untuk pemerintah, atas perintah pengadilan atau atas perintah atau dengan izin halai harta peninggalan, harus dijual dengan pembayaran tunai, kecuali bila pengawas kantor lelang negeri memberikan izin tertulis untuk memperjanjikan, bahwa penjualan akan dilakukan dengan kredit.

Pemerintah (Gubernur Jenderal) dapat menentukan bahwa di daerah atau bagian-bagian daerah tertentu penjualan barang-barang termaksud dalam alinea yang lalu harus dilakukan dengan pembayaran tunai, tanpa membedakan di hadapan siapa dilakukan penjualan tersebut, kecuali jika disini pengawas kantor lelang negeri memberikan izin untuk memperjanjikan bahwa penjualan akan dilakukan dengan kredit.

Izin tertulis seperti yang dimaksud dalam dua alinea yang lalu dan permintaan untuk itu bebas dari meterai.

Pembayaran pada saat penjualan harus dilakukan kepada juru lelang atau kuasanya. Semua pembayaran lain juga harus dilakukan kepada juru lelang, kecuali jika pegawai lain ditunjuk untuk menerimanya.

Pasal 23

(s.d.u. dg. S. 1929-491; S. 1930-354.) Jika tidak dilakukan pembayaran dalam jangka waktuyang ditentukan, debitur yang bersangkutan akan didenda 2 % dari apa yang harus dibayarnya, dan bilasesudah satu bulan utang itu belum juga dibayar, denda akan dinaikkan menjadi 5%.

(s.d.t. dg.8. 1916-583.) Dalam hal-hal termaksud pacta pasal 22 alinea kedua, denda mulai berlaku sesudah lampau jangka waktu pembayaran yang ditentukan dalam alinea pertama pasal tersebut.

Denda tidak dihitung lagi sejak hari meninggalnya debitur, hila harts peninggalannya diterimadengan hak istimewa untuk mengadakan pendaftaran harta kekayaan; juga denda tidak bertarnbahselarna harta kekayaan debitur diurus oleh balai harta peninggalan.

Pasal 24

Di atas hak istirnewa seperti dirnaksud dalam pasal1 139 nornor 3°Kitab Undang-undangHukurn Perdata, rnengenai tagihan terhadap para pernbeli, pemerintah rnernpunyai hak istirnewa atassernua barang bergerak dan tidak bergerak rnilik debitur dalam urutan tingkatan sesudah utang-utangyang dalam pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukurn Perdata diberi hak istirnewa.

Hak istirnewa ini hapus setelah larnpau satu tahun sejak hari penjualan.

Pasal 25

Kecuali dalam hal penjualan yang disertai perjanjian, bahwa pernbayaran tidak akan dilakukankepada pernerintah, apakah pernbayaran secara kredit diizinkan atau tidak, itu diserahkan kepadakebijaksanaan juru lelang. Dalam pada itu, ia harus rnengurus pernbayaran kredit yang belurn lunas,yang diizinkan olehjuru lelang sebelurnnya, dan jika di tempat yang bersangkutan terdapat lebih dariseorangjuru lelang, ia juga harus rnengurus pernbayaran kredit-kredit yang diizinkan oleh rekan-rekansekerjanya itu, seolah-olah kredit-kredit itu diizinkan sendiri. Setiap juru lelang bertanggungjawabatas pernbayaran secara kredit yang diizinkan sendiri atau oleh kuasanya.

Pembayaran secara kredit, kecuali dalam keadaan yang ditentukan dalam pasal berikut, harus ditolak :

1. untuk mereka yang bekerja tetap sebagai pernbeli barang-barang lelang;
2. untuk rnereka yang belurn membayar lunas utang lelangnya;
3. untuk rnereka yang selarna dua belas bulan terakhir perlu diberi tindakan khusus supaya rnembayar utang lelangnya.

(s.d.t.dg. S.1929-147.)Juru lelang tidak berwenang untuk rnengizinkan kredit bagi dirinya sendiri, dan sejauh rnengenai pelelangan di kantor lelang kelas 1, bagi pegawai kantor tersebut.

Pasal 26

Kepada mereka yang rnenurut pendapat juru lelang tidak rnenunjukkan jarninan yang cukupuntuk pelunasan utang, dan kepada orang-orang ternaksud dalam pasal 25 alinea kedua, izin kreditbiasa dapat diberikan jika juru lelang yakin bahwa rnereka akan rnernenuhi

kewajiban mereka.

Jaminan harus terdiri dari hipotek atas barang tidak bergerak, yang harganya tidak dibebani, sedikitnya sepertiga lebih dari jumlah kredit, atau jaminan satu orang atau lebih yang menurut pendapat juru sita adalah orang yang terpandang, di luar orang-orang tertentu dalam pasal 25. Setiap penjamin harus mengikat diri secara perorangan dengan melepaskan hak istirahat akan hasil penjualan, dan jika lebih dari seorang menyatakan diri sebagai penjamin, juga hak istirahat akan pembagian utang. Penjamin dapat ditentukan dengan akta khusus atau dengan lisan sewaktu penjualan dilakukan.

(s.d.u. dg. S. 1929-147.) Penjaminan dapat juga dilakukan dengan penyerahan buku tabungan pos sebagai gadai, asal saja jumlah tabungan tersebut paling tidak sama besar dengan jumlah kredit, atau surat-surat berharga atas tunjuk oleh atau berdasarkan peraturan pemerintah, yang nilainya harus melebihi jumlah kredit sekian persen menurut ketentuan peraturan pemerintah tersebut. (Vendu-instr. 13b, 13c; S. 1930-84.)

(s.d.u. dg. S. 1929-147.) Penggadaian buku tabungan pos harus segera diberitahukan oleh juru lelang kepada direktur tabungan pos.

Pasal 27

Kepada siapa pun tidak akan diberikan kredit blangko yang lebih dari dua puluh lima gulden. Barang siapa menginginkan kredit yang lebih besar, harus melalui cara yang ditentukan dalam pasal 26, yaitu mengadakan jaminan untuk seluruh kredit. Ketentuan dalam kedua alinea di atas tidak berlaku untuk penjualan hasil-hasil perusahaan pemerintah.

Pasal 28

(s.d.u. dg. S. 1916-538.) Jika blangko kredit ditolak pada seseorang yang kepadanya penjualan diizinkan, ia harus memberikan jaminan sesuai dengan ketentuan pasal 26 atau membayar pada waktu penjualan. (Vendu-regl. 221.)

Jika hal itu tidak dipenuhinya, maka tidak boleh turut menawar untuk selanjutnya, dan yang telah dilelangkan harus dilelang kembali.

Ia bertanggung jawab terhadap penjual atas kekurangan, jika tawaran yang terjadi pada pelelangan yang kedua kurang dari tawaran pada pelelangan yang pertama.

Pasal 29

Yang dianggap sebagai penawar tertinggi dalam penawaran tertulis adalah orang yang mernasukkan tawaran tertinggi yang diakui sah oleh juru lelang atau kuasanya, dan yang dianggap dapat diberi kredit oleh juru lelang atau kuasanya itu, atau jika tidak menghendaki kredit, yang mernbayar secara tunai atau mernberikan jaminan menurut ketentuan pasal 26.

Pasal 30

Jika beberapa orang sama-sama mernasukkan penawaran tertinggi atau sama-sama menyetujui harga tertinggi, atau jika di antara tawaran-tawaran yang sah ada dua atau lebih yang sama-sama merupakan tawaran tertinggi, juru lelang atau kuasanya akan menentukan siapa penawar tertinggi.

Pasal 31

Dalam penjualan yang mernuat perjanjian bahwa pembayaran harga pembelian tidak dilakukan pada pemerintah, pemberian atau penolakan kredit, penilaian jarninan para pembeli dan pengambilan keputusan ternaksud dalam pasal.30, diserahkan kepada penjual.

Pasal 32

(s.d.u. dg.,S. 1935-453; S. 1940-56jo. S.1941-3.) Penjualan barang- barang ternaksud dalam alinea pertama pasal 6, dilakukan sejauh dengan syarat, bahwa pembeli berhak menerangkan dengan akta notaris, untuk siapa ia mernbelinya. Keterangan sernacam itu, agar dikuatkan oleh orang yang untuknya dilakukan pembelian, berakibat bahwa orang yang diberi keterangan itu dipandang sebagaipembeli, jika keterangan tersebut, dalam tiga bulan sejak hari diberikan, diperlihatkan kepada danditandatangani sebagai tanda diketahui oleh juru lelang, atau jika di kantor lelang acta pernegang buku, kepada dan oleh pernegang buku itu; dan dalam hat acta pel\iarnin, keterangan itu hanya berakibatdernikian jika disetujui oleh penjarnin itu.

Pembeli pertama dan penjarninnya tetap bertanggung jawab atas harga pembelian dan biaya-biaya.

Pasal 33

(s.d.u. dg. S. 1918-187.) Jika tagihan pemerintah yang tirnbul dari penjualan urnurn belurndilunasi pada akhir tahun tirnbulnya tagihan, atau sejak dulu dianggap tidak dapat ditagih lagi, rnakapenagihan dilakukan sebagai berikut:

- a. sejauh rnengenai tagihan terhadap pembeli, kepada juru lelang yang di hadapannya atau didaerahnya dilakukan penjualan, dan sejauh penagihan utang ditugaskan kepada pegawai-pegawailain, kepada rnereka hila rnereka lalai dalam rnelakukan tugas itu;
- b. sejauh rnengenai tagihan terhadap penjual, kepada orang atau orang-orang yang lalai rnelakukan penagihan.

Besarnya ganti rugi untuk rnasing-rnasing ditentukan oleh pemerintah. Jika tagihan yang rnenjadibeban pembeli tirnbul dari penjualan yang dilakukan oleh juru lelang kelas II, padanya dikenakanpenggantian, jika hanya ia sendiri yang tersangkut dalam penagihan.

Dalam hal-hal lain, soal apakah dan sarnpai jumlah berapakah rnurut pasal ini dikenakanpenggantian, tidak diputuskan kecuali sesudah para pegawai yang bersangkutan, para ahli warisnyaatau rnereka yang rnernperoleh hak, atau, jika ia tak hadir, para pengurus harta peninggalan, diberikesernpatan untuk rnenunjukkan, bahwa para pegawai ternaksud tadi dalam rnenagih utang-utang, danrnengenai juru lelang kelas I dalam rnengizinkan kredit, telah bekerja sesuai dengan kewajibannya. (S.1889-192.)

Pasal 34

Kecuali jika diperjanjikan bahwa pembayaran harga pembelian tidak akan dilakukan kepadapemerintah, untuk hasil penjualan, dengan rnemperhatikan ketentuan alinea keempat pasal ini, diberikansuatu surat petul\iuk pembayaran pacta kas negara atau surat perintah membayar uang: (Vendu-regl. 193.)

- a. (s.d.u. dg. S. 1935-453.) sesudah lampau empat minggu sejak hari penjualan, untuk penjualan dengan kredit sepuluh hari dan penjualan dengan pembayaran tunai;

b. sesudah larpau empat bulan setelah hari penjualan, untuk yang lain-lainnya.

Surat petunjuk pembayaran pada kas negara atau surat perintah membayar yang diberikan kepadadan atas nama orang yang berhak atau wakilnya yang sah dan pacta kas negara di daerah tempatkedudukan juru lelang yang melaksanakan penjualan.

Pengganti surat petunjuk pembayaran pada kas negara atau surat perintah membayar uang, jikadiminta, diberikan kepada yang berhak atau wakilnya yang sah, selekas-lekasnya sesudah penjualandalarn bentuk surat petunjuk pembayaran pada kas negara atau surat perintah membayar uang satuatau lebih akseptasi atas namanya atau atas tunjuk, semuanya sejumlah yang harus dibayar, dan dapatdibayar di kas negara yang dituniuk di atas dalam empat minggu atau empat bulan sesudah hariperjualan, tergantung pada jenisnya, apakah termasuk yang diuraikan dalam hurufea ataub dari alineapertama pasal ini.

(s.d.u. dg.S. 1916-583; S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Surat peturliuk pembayaran pada kas negara,

surat perintah membayar uang dan akseptasi diberikan untuk jumlah hasil perliualan, sesudah dikurangiupah lelang dan biaya lelang dalam perliualan barang-barang gadai yang dibebankan kepada perliual,juga setelah dikurangi utang yang harus dibayar penjual sebagai pembeli barang.

(s.d.u. dg. S. 1925-421; S. 1932-210; S. 1934-175.) Surat peturliukpembayaran pada kas negara,

surat perintah membayar uang dan akseptasi diberikan berdasarkan ketentuan pasal 5 ayat (1)''Peraturan Pengurusan Administrasi'' (S: 1933-381) oleh pejabat yang berwenang untuk menilai,membereskan. dan menentukan dapat tidaknya dibayar tagihan-tagihan atas beban pemerintah.

Pasal 35

(s.d.u. dg. S.1940-56jo. S.1941-3.)Dari tiap-tiap perliualan umum yang dilakukan olehjuru lelangatau kuasanya, selama perjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat beritaacara tersendiri.

Pasal 36. Dicaput dg. S. 1912-583.

Pasal 37

Berita acara berisikan:

A. di bagian pokok:

1. tanggal dengan huruf;
2. nama kecil, nama dan tempat kedudukan juru lelang, serta nama kecil, nama dan tempat kediaman kuasanya; jika penjualan dilakukan di hadapan kuasanya itu;
3. nama kecil, nama, pekerjaan dan tempat kediaman orang yang meminta perliualan dilakukan; jika ia tidak bertindak atas namanya sendiri, juga uraian tentang kedudukan di mana ia memintadiadakan penjualan, dan jika berdasarkan pasal 20 juru lelang harus yakin bahwa perjualanberhak untuk menjual, juga pendapatnya tentang hal itu;
4. tempat penjualan; keterangan umum tentang sifat barang yang dijual; tetapi dalam

menunjukkan letak dan batas-batas barang-barang tidak bergerak, harus diterangkan bukti hak milik menurut bunyi kata-katanya, dengan menyebut hak pengabdian pekarangan yang ada di atasnya dan beban yang diletakkan pada barang-barang tersebut;

6. syarat-syarat penjualan;

B. di bagian batang tubuh;

1. uraian tentang barang yang dilelangkan;
2. nama dan pekerjaan tiap-tiap pembeli; juga tempat kediamannya, jika ia tidak berdiam di tempat penjualan;
3. harga yang dikabulkan dengan angka;
4. harga yang dihentikan dengan angka;
5. (s.d.t: dg. S. 1940-56 jo. S.1941-3.) dalam penjualan yang dilakukan menurut ketentuan alinea kelima pasal 9, tawaran atau persetujuan harga yang tetap mengikat, juga dengan angka; namadn pekerjaan penawar atau orang yang menyetujui harga yang bersangkutan, serta tempat kediamannya jika tidak berdiam di tempat penjualan;

C. pada bagian penutup:

1. jumlah barang lelang yang laku, dengan huruf dan angka;
2. jumlah yang dikabulkan dan jumlah yang ditahan untuk itu, semuanya dengan huruf dan angka.

Jika berdasarkan pemberian kuasa pembelian dilakukan untuk orang lain, maka dalam berita acara harus disebut, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa.

Jika pemberian kuasa itu dilakukan secara lisan, maka hal itu harus disebut dalam berita acara dan, jika pemberi kuasa tidak membayar *pacta waktunya*, maka penerima kuasa bertanggung jawab seolah-olah ia membeli untuk diri sendiri.

Jika pemberian kuasa dilakukan secara tertulis, maka surat kuasa harus dilekatkan pada berita acara, kecuali mengenai beberapa penjualan, surat-surat harus disimpan di kantor lelang. Jika surat kuasa dibuat di hadapan notaris dengan *minut*, maka cukuplah hal itu disebut dalam berita acara.

Jika seseorang dengan lisan menjadi penjamin pembeli, maka hal itu harus disebut dalam berita acara. Jika penjaminan dilakukan secara tertulis, maka akta penjaminan harus dilekatkan pada berita acara, kecuali mengenai beberapa penjualan, yang akta-aktanya harus disimpan di kantor lelang. Pelekatannya dimaksud dalam dUB alinea yang lalu harus disebut dalam berita acara.

Tiap-tiap pembayaran yang dilakukan *pacta waktu* perliualan yang tidak berdasarkan perjanjian

pembayaran tunai, juga harus disebut dalam berita acara.

(s.d.t. dg.S. 1912-583.) Dalam penjualan eksekusi termaksud dalam alinea terakhir pasal 20, dalam

bagian pokok berita acara harus dicantumkan bahwa bukti-bukti pengumuman termaksud dalam ketentuan itu telah diberitahukan pada waktunya kepada juru lelang, atau dengan jalan

lain ia telah yakin bahwa pengumuman itu telah diberikan.

(s.d.u. dg.S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Pada permulaan penjualan, juga dalam melanjutkan penjualan

yang terhenti di pertengahan pelelangan, bagian pokok berita acara harus dibacakan dengan suarakeras oleh atau atas nama juru lelang kepada hadirin. Hal pembacaan ini harus disebut dalam berita acara.

Pasal 38

(s.d.u. dg. S. 1912-583.) Setiap halaman berita acara, kecuali halaman terakhir, harus disahkan dengan tanda tangan oleh juru lelang atau kuasanya.

Berita acara tersebut ditandatangani oleh juru lelang atau kuasanya, dan oleh orang yang untuknyapermohonan penjualan itu diadakan; jika ia tidak ingin turut-serta menandatangani atau tidak hadir pada waktu penutupan berita acara, maka hal itu harus dinyatakan dalam berita acara.

Pencantuman bahwa penjual tidak mau melakukan penandatanganan atau tidak hadir, berlaku sebagai penandatanganan

Pasal 39

Tidak diperbolehkan membuat perubahan atau tambahan dalam berita acara, kecuali pada bagian margin (pinggir) atau, jika di situ tidak terdapat tempat kosong, langsung sebelum tempat tandatangan berita acara, dengan menunjuk halaman dan baris yang bersangkutan.

Tidak boleh diadakan peneoretan atas kata-kata, huruf-huruf atau angka-angka yang tertera dalam berita acara, kecuali dengan garis tipis sedemikian rupa, sehingga apa yang tadinya tertulis di situ tetap dapat dibaca. Banyaknya kata, huruf dan angka yang digaris, harus dicantumkan di bagian margin halaman kertas.

Semua yang menurut pasal ini ditulis pada bagian margin berita acara, harus ditandatangani oleh

para penandatanganan berita acara. (Vendu-regl. 40.)

Pasal 40

(s.d.u. dg. S. 1912-583; S. 1917-262; S. 1940-56jo. S. 1941-3.) Juru lelang bertanggungjawab atas semua kerugian yang timbul akibat tidak ditaatinya ketentuan-ketentuan pasal 37, 38 dan 39 tersebut di atas.

Pasal 41

Berita acara disimpan oleh juru lelang atau penggantinya; di tempat terdapat lebih dari satu juru lelang, berita acara disimpan oleh pemegang buku pacta kantor lelang. Juru simpan wajib memperlihatkan berita acara tersebut dengan mengirimkannya kepada pengawas kantor lelang negeri atas permintaannya.

Kepada penjual dapat diberikan suatu grosse dari berita acara dengan pembayaran yang sarna, diatas bea meterai, jika diperjanjikan bahwa pembayaran harga pembelian tidak dilakukan kepada pemerintah; jika perjanjian demikian tidak diadakan, maka grosse hanya boleh

diberikan kepadapemerintah.

Pasal 42

(s.d.u. dg. S.19 1 6-5 8 3.) Setiap orang yang berkepentingan dapat menerima salinan atau kutipan berita cara yang di tentukan mengenai penjualan dengan pembayaran atas bea meteraisebesar dua gulden lima puluh sen untuk setiap salinan atau kutipan. (Vendu-regl. 452.)

Untuk setiap pembelian tersendiri atau untuk pembelian-pembelian yang dilakukan oleh satu orang yang sarna atau orang-orang yang diizinkan seera bersama-sama dengan pembayaran yang sarna untuk menyerahkan suatu kutipan berita aera sebagai grosse. Kutipan demikian harus berisikan bagian pokok dan penutup, termasuk pula bagian batang tubuh berita acara, akan tetapi hanya sejauh pembelian yang bersangkutan.

Grosse harus memakai kata-kata “Derni keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa” pada bagian kepalanya dan kata-kata “dikeluarkan untuk grosse pertama” pada bagian penutup, dan memuat nama orang yang menerimanya.

Grosse yang diserahkan secara demikian, baik kepada pembeli dan penjaminnya, maupun kepada orang yang menyatakan diri membeli untuk orang lain atas kekuatan pemberian kuasa secara lisan, diberi kekuatan yang sarna seperti grosse akta hipotek dan grosse akta notaris, berisikan kewajiban untuk melunasi sejumlah liang, dibuat di Indonesia, dan pada bagian pokoknya dicantumkan kata-kata “Derni keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa”. (Rv. 435 dst., 440; JR. 224; RBg. 258.) Salinan, kutipan dan grosse diberikan oleh juru simpan berita acara.

Untuk salinan, kutipan dan grosse yang diberikan untuk kepentingan pemerintah, tidak dipungut biaya apa pun juga.

Pasal 43

Untuk duplikat suatu rekening atau kuitansi yang diberikan kepada orang yang berkepentingan atas permintaannya, dipungut biaya dua puluh lima sen. (Vendu-regl. 452.)

Pasal 44

(s.d.u. terakhir dg. S. 1935-453.) Untuk penjualan yang dilakukan di luar daerah tempat kedudukan atau tempat tinggal kuasanya, juru lelang atau kuasanya dan pegawai bawahan kantor lelang dapat memperhitungkan biaya perjalanan dan biaya penginapan kepada penjual menurut daftar biaya untuk itu, yang ditentukan oleh kantor perjalanan negara.

Dari jumlah yang harus dibayar, juru lelang dapat menagih pembayaran dimuka, kecuali jika penjualnya adalah pemerintah.

Untuk penerapan daftar biaya termaksud dalam pasal ini, pemerintah dapat menetapkan peraturan khusus mengenai penjualan harta kekayaan.

Pasal 45

(s.d.u. dg. S. 1919-450; S. 1929-491 jo. S. 1930-354; S. 1935-453.)

Bagian mana dalam upah lelang termasuk santi rugi yang harus dibayar kepada juru lelang kelas II karena membatalkan penjualan tidak pada waktunya, itu ditentukan oleh pemerintah,

juga dalam hal tidak dibayarnya bagian tersebut.

Pembayaran-pembayaran tersebut dalam pasal 42 dan 43, yang diterima oleh juru lelang termasuk di atas, seluruhnya untuk juru lelang.

((s.d.t. dg. S. 1929-491 jo. S. 1930-354; s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Juru lelang kelas II

menerima upah persepsi menurut persentase yang ditentukan oleh Menteri Keuangan dari jumlah harga

pembelian, upah lelang dan uang miskin yang dibayar oleh debitur dan dibukukan.

(s.d.t. dg. S. 1929-491 jo. S. 1930-354.) Pengurangan upah tidak boleh dilakukan berhubung dengan tagihan termasuk dalam pasal 33.

(s.d.t. dg. S. 1929-491 jo. S. 1930-354.) Kepada juru lelang kelas II, untuk pembayaran gaji pegawai-pegawai yang diperlukannya, dapat diberikan pembayaran di muka, sejauh ditunjukkan pentingnya hal itu, semuanya menurut peraturan yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Pasal 46

(s.d.u. dg. S. 1917-262,558; S. 1918-187; S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Sejauh tidak ditentukan sebaliknya, ketentuan-ketentuan yang lalu dari peraturan ini tidak berlaku terhadap penjualan yang dilakukan berdasarkan ketentuan alinea kedua pasal 1a tanpa perantaraan juru lelang.

(s.d.u. dg. S. 1935-453.) Sejauh mengenai penjualan hasil-hasil pemerintah, ketentuan-ketentuan itu, tanpa mengurangi apa yang ditentukan berdasarkan atau dalam pasal 10, 21 alinea terakhir, dan 27, hanya diterapkan sejauh sesuai dengan syarat-syarat yang berlaku bagi penjualan-penjualan tersebut.

Dalam hal penjualan kayu pemerintah, jika untuk pembayaran ditentukan jangka waktu yang lain dari jangka waktu yang ditentukan dalam alinea pertama pasal 22, maka dalam penerapan pasal 33, kata-kata "tahun timbulnya tagihan" yang terdapat dalam pasal tersebut terakhir, harus diganti dengan kata-kata "tahun, dalam tahun mana tagihan sudah harus dilunasi menurut syarat-syarat penjualan"

.Alinea keempat dihapus berdasarkan S. 1940-56 jo. S. 1941-3.

Pasal 47. Dicabut dg. S. 1918-187.

Pasal 48

(s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) Pengertian "juru lelang" dalam peraturan ini mencakup juga pemegang buku atau pembantu pemegang buku (ajung pemegang buku) yang ditugaskan oleh pengawas kantor lelang negeri untuk melakukan penjualan umum.

Pasal 49

(s.d.t. dg. S. 1916-583.) Peraturan ini dapat dinamakan "Peraturan Lelang".