



SKRIPSI

**PELAKSANAAN PARATE EXECUTIE OBYEK HAK
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG
(KPKNL) JEMBER**

***(PRACTICING PARATE EXECUTIE BURDEN RIGHT
OBJECT CAUSED STUCK ON CREDIT IN KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER)***

Asa:	Harjah	Klas
Terima Tol:	Pembelian	308 08
No. Induk	21 AUG 2007	Kur
KLASIR/PENYALIN		P

NOVELIA NURANI

NIM. 030710101062

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2007

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PARATE EXECUTIE OBYEK HAK
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL)
JEMBER**

***(PRACTICING PARATE EXECUTIE BURDEN RIGHT
OBJECT CAUSED STUCK ON CREDIT IN KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER)***

**NOVELIA NURANI
NIM. 030710101062**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2007

MOTTO

Keyakinan pada diri sendiri dan pada Tuhan.

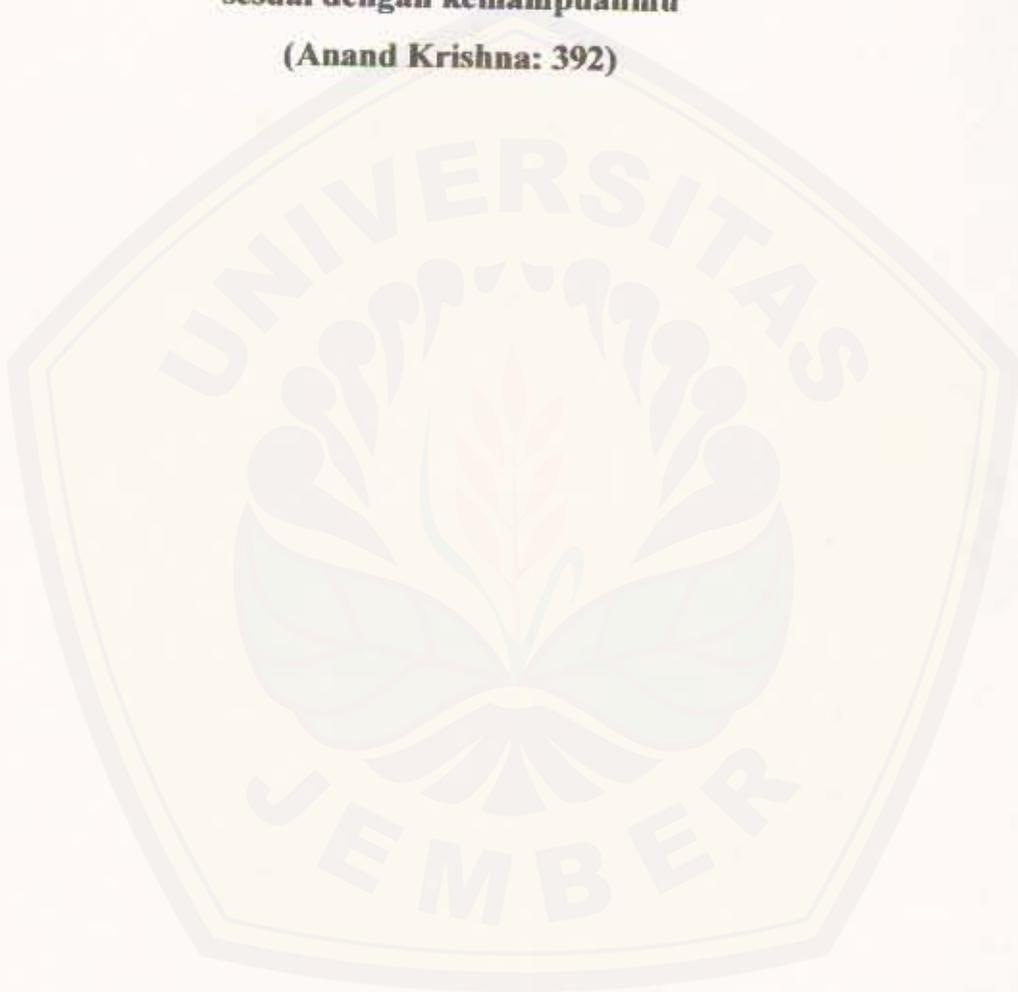
Itulah rahasia Keberhasilan.

Tanpa keyakinan, tidak ada keselamatan.

Yakinilah kemampuan dirimu dan bertindaklah

sesuai dengan kemampuanmu

(Anand Krishna: 392)



**Sumber : Anand Krishna, 2000, Renungan Harian Penunjang Meditasi,
PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.**

SKRIPSI INI DIPERSEMBAHKAN KEPADA :

- 1. Kedua Orang Tuaku Tercinta, Nur Susandi dan Sukesi, S.Pd.**
- 2. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Jember.**
- 3. Mbah Kong dan Mbah Uti.**
- 4. Adik-adik Tersayang Gandha Noviandi dan Febriandi Nur Pamungkas.**
- 5. Calon pendamping hidupku kelak, siapapun dirimu ini adalah bukti baktiku.**

**PELAKSANAAN PARATE EXECUTIE OBYEK HAK
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
JEMBER**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**NOVELIA NURANI
NIM. 030710101062**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007**

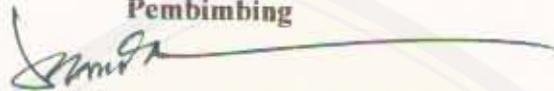
27 JULI 2007

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 14 JULI 2007

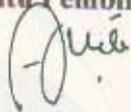
Oleh

Pembimbing



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing



EDI WAHJUNI, S.H., M. Hum.
NIP. 132 304 777

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PELAKSANAAN PARATE EXECUTIE OBYEK HAK
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
JEMBER**

Oleh :

NOVELIA NURANI

NIM. 030710101062

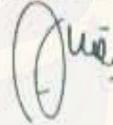
Pembimbing



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing



EDI WAHJUNI, S.H., M. Hum

NIP. 132 304 777

Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

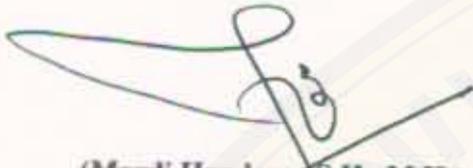
Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jumat
Tanggal : 27
Bulan : Juli
Tahun : 2007

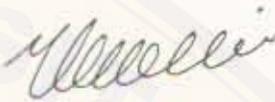
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

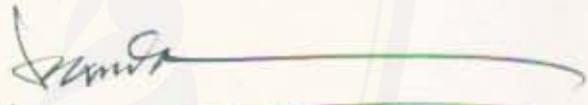

(Mardi Handono, S.H., M.H.)
NIP : 131 832 299

Sekretaris

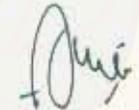

(Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.)
NIP : 132 164 568

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985


(.....)

EDI WAHJUNI, S.H., M. Hum.
NIP. 132 304 777


(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: "PELAKSANAAN PARATE EXECUTIE OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JEMBER."

Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H, S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Pembimbing Utama skripsi saya yang dengan tulus dan kerendahan hati beliau membimbing, sehingga penulis merasa semangat dan termotivasi untuk segera menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Edi Wahjuni, S.H, M. Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing skripsi yang dengan tulus dan ikhlas memberi bimbingan dan arahan sehingga penulis merasa tenang dan percaya diri dalam menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji dan Ketua Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah menguji dan memberikan bimbingan terhadap prosedur pembuatan skripsi ini mulai awal hingga selesainya skripsi ini;
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti., S.H., selaku Sekretaris Penguji dan Sekretaris Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., Bapak I Ketut Suandra, S.H. dan Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Ibu Hj. Sulaksni, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik atas bimbingan, arahan dan doa selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Seluruh Guru dari TK sampai SMU serta seluruh Dosen di Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih atas segala pengetahuan yang diberikan dan sangat bermanfaat. Sehingga penulis mampu menyelesaikan study sampai menjadi seorang Sarjana Hukum.
8. Bapak Adi Suranto, S.H., Bapak Guntar Arifin dan Bapak Murti Supriatin selaku Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember pada Bagian Pelayanan Lelang serta seluruh Pegawai dan Karyawan KPKNL Jember, yang memberikan penjelasan dan pengetahuan sesuai dengan permasalahan yang penulis kaji.
9. Kedua orang tua yang sangat saya sayangi dan saya hormati: Bapakku (Nur Susandi) dan, Mamaku (Sukesi, Spd.), terima kasih atas segala kasih sayang dan perhatian selama ini yang telah diberikan kepada anakmu. Terima kasih pula untuk kesabaran menuruti segala kemauan Novel sehingga anakmu ini mampu mencapai cita-cita sebagai seorang Sarjana Hukum. Semoga Novel selalu menjadi kebanggaan Mama dan Bapak.
10. Adik-adikku, Gandha Noviandi (Slemot) dan Febriandi Nur Pamungkas (Ebing), terima kasih buat persaudaraan yang indah dan menyenangkan selama ini, walaupun kita tidak pernah rukun tapi selama di Jember Mbak Wel selalu meridukan kalian.
11. Keluarga besarku di Lawang, Mbah Kong (Gimin) dan Mbah Uti (Surip), Terima kasih atas segala perhatian dan kasih sayang yang berlebih, semoga Novel tidak mengecewakan kalian berdua, Bu De Sugiyati, Terima kasih atas semua yang telah diberikan kepada Novel, semoga Novel diberi kesempatan untuk membalasnya, Amin, Om Sugiarto, S. Pd., beserta keluarga, Terima kasih atas segala kontribusi dan perhatiannya selama Novel merasa rapuh, serta Pak Po Sunaryo, Bu Lek Suhartini, Mas Syafi'i, Mbak Rous, Mbak Wiji Winarsih dan seluruh keluarga, terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini. Kasih sayang kalian membuat Novel semakin kuat menjalani hidup.

12. Mbah Ter (Alm), terima kasih atas segala kasih yang telah diberikan. Maafkan Lia sampai akhir hidup Mbah Ter, Lia belum bisa membuat Mbah Ter bangga dan belum sempat memberikan apa-apa sebagai tanda sayang Lia. Semoga Allah SWT selalu memberikan tempat yang terindah di sisi-NYA, seperti Mbah Ter yang selalu memberikan Lia tempat yang terindah, Amin.
13. Sahabatku, Itsna Jamilah S.H., terima kasih atas kasih sayang yang teramat besar dan segala kontribusi baik secara moril dan materiil yang telah diberikan dan tidak dapat dibalas dengan apapun. Walaupun kebersamaan kita cuma sebentar tapi sudah cukup banyak memberikan warna persahabatan baru dalam hidupku. Sahabatku Arie Minarni dan Lusi Wahyu Pitanti terima kasih kebersamaanya selama berada di Jember dan kita harus tetap semangat untuk membuat orang tua kita bangga.
14. Irwan Sumarko, terima kasih atas dukungan, kesabaran, kesetiaan dan kebersamaan selama ini dan selalu membuat aku punya alasan untuk tetap tersenyum menjalani hari-hari selama skripsi. Semoga impian kita di akhir Tahun 2009 kelak bisa terwujud, Amin.
15. Keluarga kecilku di Jember (Jl. Bangka 3/16) : Mbak Puput Meita (Terima kasih sudah mau jadi Mami selama di kosan dan memberikan "petuah" yang bermanfaat), Wuri dan Dina (kedekatan kita tidak akan pernah tergantikan), Ariesca, S.H. (terima kasih atas semangat dan bantuannya dalam menyelesaikan skripsi ini), Kartika, S.H.(Upik), Maritta S.H., Mbak Dian, Titis, serta adek terkecil Leah dan Prima, Terima kasih atas canda tawa yang tidak pernah ada matinya.
16. Teman-teman Paguyuban Sardulo Anurogo (UKM Reog) dan IKAMABA (Ikatan Mahasiswa BayuAngga-Probolinggo), terima kasih atas kebersamaan dan persaudaraan selama Novel di Jember. Kalian adalah keluargaku di Jember.
17. Teman-teman seperjuanganku yang telah menjadi seorang S.H.: Inggar P, , Yudistira Yudha, (Terima kasih atas segala bantuannya), Habibie, Akbar, Rini, Soraya, dan Danang. Serta untuk seseorang yang memberiku

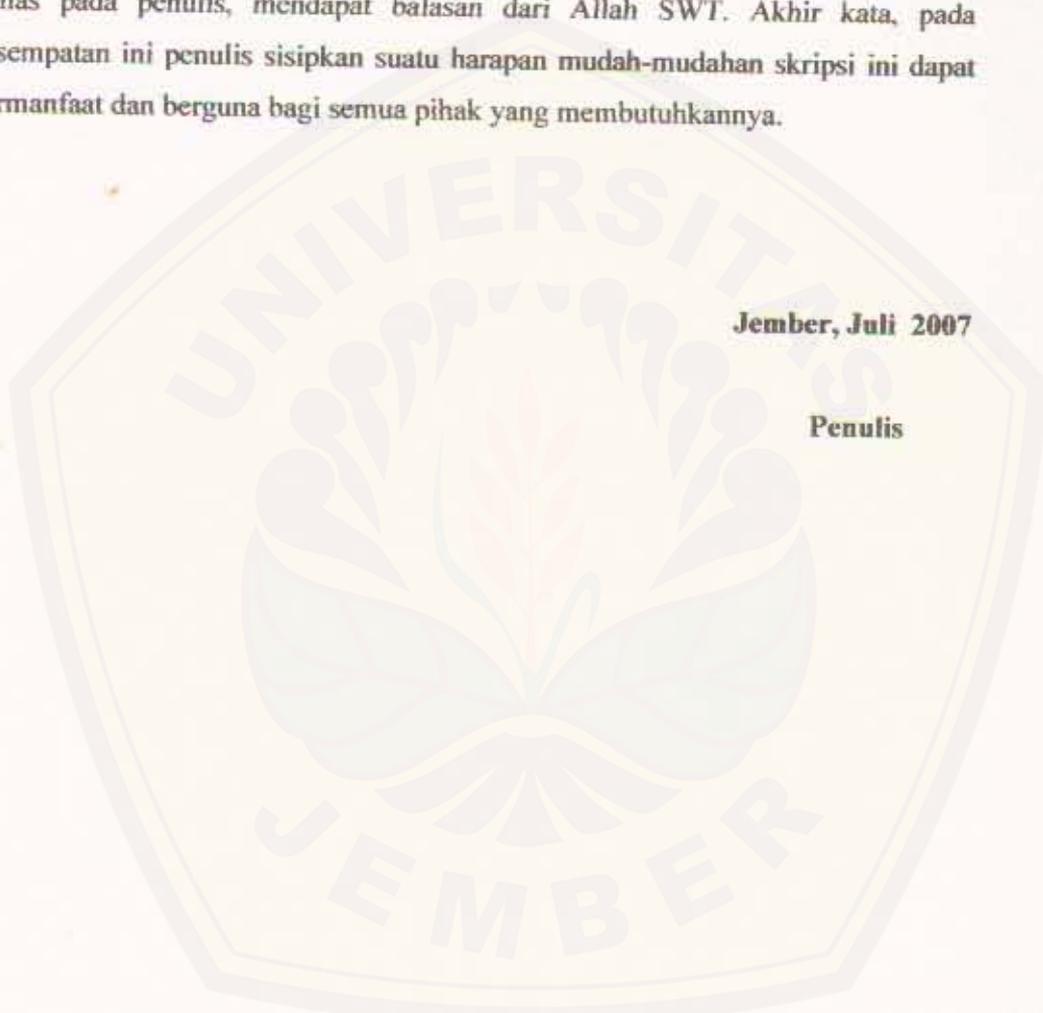
semangat, Sasmita Vicky Anggara, terima kasih atas warna hidup yang pernah dilukiskan dalam hidupku, kita pasti bertemu di Doble Way.

18. Segenap Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2003 yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas kebersamaan selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember. Kita semua harus lulus Tahun ini (2007).

Semoga segala amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas pada penulis, mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis sisipkan suatu harapan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, Juli 2007

Penulis



RINGKASAN

Parate Executie merupakan cara yang paling cepat dan sederhana bagi pihak kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang yang telah diberikan kepada debitur, apabila debitur cidera janji. Kredit yang telah menjadi kredit macet dalam pelunasannya pasti akan mengalami kesulitan. Tetapi dengan adanya *Parate Executie* (lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT), seorang kreditur (pemohon lelang) tidak perlu melalui fiat pengadilan terlebih dahulu. Karena dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terkandung *title eksekutorial* yang memperbolehkan seorang pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek jaminan hutang tanpa melalui fiat pengadilan dan persetujuan terlebih dahulu kepada penjamin obyek Hak Tanggungan tersebut. Karena seperti yang kita ketahui bahwa permohonan fiat Pengadilan dan juga proses hukum acara perdata pasti memerlukan waktu yang sangat lama dan biaya yang sangat mahal, sehingga akan merugikan pihak kreditur karena bisa saja jumlah hutangnya tidak sesuai dengan biaya perkaranya.

Parate Executie ini tidak lagi menjadi pilihan dalam penyelesaian pelunasan atas kredit macet tetapi menjadi pilihan utama, maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dengan menyajikan semua kelebihan-kelebihannya dalam bentuk skripsi yang berjudul "PELAKSANAAN PARATE EXECUTIE OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JEMBER".

Permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah tentang mekanisme pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan, prosedur pembebanan jaminan Hak Tanggungan serta pelaksanaan *Parate Executie* obyek Hak Tanggungan akibat kredit macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa bagaimana sebenarnya proses pelaksanaan *Parate Executie* di lapangan sehingga menjadikannya patut untuk dijadikan pilihan utama dalam penyelesaian pelunasan hutang dari debitur, dikarenakan proses yang mudah dan cepat. Metode

pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis disini adalah Pendekatan Yuridis Normatif yang didukung dengan data empiris yaitu berupa hasil wawancara dengan pihak Bagian Pelayanan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember melalui pendekatan konseptual dengan bahan hukum yang digunakan, meliputi : bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan non hukum yaitu dari media elektronik (internet) dan juga hasil wawancara tadi.

Mekanisme perjanjian kredit dengan menggunakan Jaminan Hak Tanggungan merupakan bentuk perjanjian kredit yang disajikan dalam bentuk tertulis. Bentuk tertulis dari sebuah perjanjian bisa dijadikan bukti otentik, apabila debitur cidera janji nantinya. Proses pembebanan Hak tanggungan juga sangat penting, mulai dari permohonan pengajuan hingga proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Hak Tanggungan akan diberikan setelah di daftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini juga dijadikan sebagai perlindungan hukum bagi kreditur, karena menjadi jaminan bahwa obyek yang telah dijaminan tersebut tidak akan bisa dijadikan jaminan hutang lainnya. Apabila terjadi kredit macet atau debitur wanprestasi maka *Parate Executie* merupakan cara yang paling mudah dan sederhana bagi kreditur untuk mendapatkan kembali pelunasan hutang yang telah diberikan kepada debitur.

Sehubungan dengan uraian tersebut penulis memberikan saran, yaitu pihak bank sebelum memberikan kredit kepada calon debitur hendaknya melakukan penelitian yang lebih cermat mengenai kemampuan, keadaan usaha serta itikat baik dari debitur, untuk meminimalisir terjadinya kredit macet, pihak debitur hendaknya mempunyai kesadaran untuk segera melunasi hutang-hutangnya sebelum dilakukan Lelang benda jaminan oleh pihak KPKNL karena akan membutuhkan biaya tambahan, seperti biaya administrasi, biaya lelang dan lain sebagainya, serta pihak KPKNL dalam mengatasi segala hambatan-hambatan yang terjadi pada saat atau setelah pelaksanaan penyitaan dan pelelangan, hendaknya mengadakan suatu koordinasi yang baik dengan semua pihak yang terkait dalam permasalahan tersebut, baik dengan pihak debitur atau penanggung hutang, pihak bank, Masyarakat maupun Instansi-instansi terkait lainnya (Pengadilan, Kepolisian, Badan Pertanahan, dan lain-lain).

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
UCAPAN TERIMA KASIH	ix
RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Pengertian Perjanjian dan Syarat-syarat Perjanjian	10
2.2 Pengertian Perjanjian Kredit	13
2.3 Pengertian Kredit Macet	15
2.4 Pengertian Jual Beli	16

	Halaman
2.5 Pengertian Jaminan Kebendaan	17
2.6 Pengertian Hak Tanggungan	18
2.7 Pengertian Eksekusi	22
2.8 Pengertian Parate Eksekusi	24
2.9 Tugas dan Fungsi KPKNL	26
BAB 3 PEMBAHASAN	29
3.1 Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Menggunakan Jaminan Hak Tanggungan	29
3.2 Prosedur Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan	34
3.3 Proses Pelaksanaan Parate Executie Obyek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember	43
BAB 4 PENUTUP	52
4.1 Kesimpulan	52
4.2 Saran	52
DAFTAR BACAAN	54
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
1.	Tarif Bea Lelang	49



DAFTAR LAMPIRAN

- | No. | Judul |
|-------|--|
| I. | Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan |
| II. | Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan |
| III. | Risalah Lelang KPKNL Jember |
| IV. | Sertipikat Hak Tanggungan |
| V. | Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) |
| VI. | Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang |
| VII. | Surat Ijin Konsultasi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember. |
| VIII. | Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember. |



BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Perkembangan dunia perbankan saat ini memang telah mengalami perubahan kearah kemajuan, baik dalam hal teknologi maupun dalam pengembangan jasanya. Untuk itulah, Bank sebagai organisasi bisnis telah menjadi alat dan sarana penunjang kelangsungan sebuah usaha dan sebagai konsekuensinya bank dituntut untuk menjadi organisasi bisnis yang benar-benar professional dalam penyaluran dananya yang berupa pemberian kredit kepada masyarakat. Perkreditan disini diupayakan sebagai sarana pemerataan pembangunan di semua sektor masyarakat. Oleh karena itu Bank juga mempunyai fungsi sebagai agen dalam pembangunan yang ditujukan untuk menjaga keseimbangan antara pihak yang memerlukan dana dan juga pihak yang menempatkan dananya.

Kredit merupakan bentuk kepercayaan dari pihak Bank kepada masyarakat terutama pengusaha yang mempunyai prospek untuk mengembangkan usahanya sehingga dapat dikatakan bahwa kredit merupakan suatu usaha dari Bank untuk menyediakan modal pembangunan. Dengan adanya kredit, Bank memperoleh pendapatan dari selisih antara bunga yang ditarik dari masyarakat (bunga kredit) dengan bunga yang diberikan (bunga simpanan) sehingga dalam hal ini timbulah suatu keuntungan bagi pihak Bank.

Bank dalam pemberian kredit memiliki fleksiblelitas, baik kepada perorangan, perusahaan maupun lembaga pembiayaan komersial yang lain. Untuk itulah dalam proses pengajuan kredit harus diawali dengan itikad baik dari pemohon untuk sanggup melunasi hutangnya dan pihak bank tidak bisa melepaskan diri dari tanggung jawab secara moril dalam proses perkreditan tersebut. Terlepas apakah kredit tersebut dapat disetujui apa tidak, pihak bank wajib melaksanakan pemrosesan secara obyektif akan tujuan penggunaan kredit dan alokasi penempatan dana Bank disektor tersebut. Jadi dana yang diberikan dapat tepat sasaran.

Aspek hukum merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam setiap transaksi apapun, termasuk dalam pemberian kredit. Karena pada dasarnya perjanjian kredit merupakan hukum perjanjian sehingga setiap analisisnya dan pejabat pengelolahan transaksi kredit harus dibekali dengan pengetahuan hukum yang berkaitan dengan pemberian kredit tersebut. Meskipun aspek-aspek lainnya diluar hukum telah memenuhi syarat tetapi kalau aspek hukumnya tidak memenuhi syarat atau tidak sah maka semua ikatan perjanjian dalam pemberian kredit dapat gugur sehingga akan menyulitkan pihak Bank untuk menarik kembali kredit yang telah diberikan. (Sutarno, 2005:3).

Bank sebagai pihak pemberi kredit hanya akan memberikan kredit dengan jaminan. Keberadaan jaminan di sini bertujuan sebagai pelunasan pinjaman apabila terjadi kredit macet. Jaminan yang baik dan ideal adalah jaminan yang :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit bagi pihak yang membutuhkan.
2. Tidak meremehkan potensi (kekuatan) pihak kreditur untuk melakukan perlunasan usahanya.
3. Memberikan kepastian hukum si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya.
4. Menurut pasal 1759 KUHPerdara, pihak yang meminjamkan tidak dapat meminta uang yang telah dipinjamkan sampai berakhir jangka waktu yang telah disepakati. Sedangkan menurut pasal 1763 KUHPerdara, pihak peminjam mempunyai kewajiban untuk mengembalikan uang yang dipinjam dengan jumlah yang sama dan pada waktu yang telah ditentukan. Pada kenyataannya banyak pengusaha atau debitur yang tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan kredit yang telah disalurkan kepadanya sehingga dikategorikan sebagai kredit bermasalah ataupun sebagai kredit macet. (R. Subekti, 1991:9).

Perkembangan hukum jaminan di Indonesia tidak lepas dari pembahasan tentang perkembangan hukum jaminan dari zaman Pemerintahan

Hindia-Belanda sampai sekarang. banyak sekali yang memberikan definisi tentang hukum jaminan. Menurut Sri Sodewi Masjhoen Sofwan, hukum jaminan adalah :

“Mengatur kontruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai mjaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar dengan jangka waktu yang lama dengan bunga yang relative rendah.”

Pada dasarnya pendapat di atas merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang sedangkan saat ini telah banyak peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan. (Salim, 2004:6).

Salah satu wujud dari memperjanjikan suatu hak jaminan kebendaan adalah dengan pembebanan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang lebih baik kreditur yang bersangkutan daripada kedudukan kreditur yang lain. Kewajiban dari debitur adalah mengembalikan hutangnya sebagai suatu prestasi yang harus dilakukan dan permasalahan akan timbul apabila debitur mengalami kesulitan untuk mengembalikan utangnya, yaitu debitur berhenti membayar utangnya. Keadaan berhenti membayar utang dapat terjadi karena tidak mampu membayar, artinya suatu keadaan dimana seorang debitur tidak mempunyai dana sehingga tidak dapat membayar lunas utangnya yang telah jatuh tempo (debitur tersebut dalam keadaan *overmacht*). (Man S. Sastrawidjaja, 2006:2).

Berdasarkan kenyataan bahwa suatu utang wajib dibayar oleh pihak yang berhutang, demikian pula kredit yang diberikan bank, meskipun telah menjadi kredit macet nasabah penunggak kredit tetap diwajibkan untuk melunasi kredit beserta bunganya. Sesuai dengan pengertian dari kredit macet, sehingga dapat digambarkan bahwa pada keadaan seperti ini nasabah sudah sulit sekali diharapkan untuk dapat menyelesaikan kewajibannya dengan sukarela sebagaimana yang telah disepakati bersama. Jaminan kredit akan

berfungsi, apabila kredit tersebut macet maka jaminan yang diberikan akan dijual untuk melunasi hutang-hutang dari debitur tersebut.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. (Herowati Poesoko, 2007:15).

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 6, bahwa apabila debitur 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 ini memberikan ketentuan bahwa apabila debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan wanprestasi, maka kreditur (pemegang Hak Tanggungan pertama) mempunyai hak menjual obyek jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan kekuasaannya sendiri dan hasil penjualan tersebut tanpa kecuali merupakan sumber pelunasan bagi utang debitur, apabila terdapat sisa dari penjualan maka akan dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan (debitur).

Parate executie merupakan kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitur wanprestasi dengan tujuan agar kreditur memperoleh percepatan pelunasan piutangnya. Kreditur tersebut bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa meminta *fiat* dari Ketua Pengadilan (tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara perdata), maksudnya tidak perlu ada sita terlebih dahulu dan perlu melibatkan juru sita. Pada dasarnya menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) merupakan cara yang sangat sederhana untuk seorang kreditur dalam

mendapatkan pelunasan hutangnya. Menjual atas kekuasaannya sendiri juga merupakan suatu bentuk kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama manakala debitur cidera janji.

Apabila melakukan proses berperkara melalui Pengadilan, maka akan membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit. Padahal seorang kreditur yang mengetahui debiturnya sudah mengalami kredit macet ingin cepat memperoleh pelunasan atas hutang-hutangnya. Dengan melalui penjualan dimuka umum atas obyek jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT (melalui *parate executie*) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), seorang kreditur akan lebih cepat memperoleh pelunasan atas hutang-hutangnya tersebut. Pelaksanaanya *parate executie* ini tidak membutuhkan *fiat* Pengadilan terlebih dahulu atau dengan kata lain tanpa melalui proses hukum acara perdata dalam Pengadilan Negeri.

Berdasarkan uraian diatas dan betitik tolak pada ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis sangat tertarik untuk membahas lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul: "PELAKSANAAN PARATE EXECUTIE OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JEMBER".

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah mekanisme pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan Jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah prosedur pembebanan Jaminan Hak Tanggungan?
3. Bagaimanakah pelaksanaan *parate executie* obyek hak tanggungan akibat kredit macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini mempunyai arah yang jelas dan dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki maka perlu kiranya ditetapkan suatu tujuan penulisan. Tujuan penulisan disini meliputi 2 (dua) hal yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan penulisan ini secara umum adalah :

1. Guna memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan dalam menyelesaikan Studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk penulis sumbangkan pada Almamater tercinta dalam menambah pembendaharaan tulisan atau karya ilmiah.
3. Sebagai salah satu sarana untuk menyumbangkan pemikiran bagi ilmu pengetahuan khususnya pada bidang ilmu hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan penulisan ini secara khusus adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa tentang mekanisme pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan Hak Tanggungan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa tentang prosedur pembebanan Jaminan Hak Tanggungan.
3. Untuk dapat mengkaji dan menganalisa tentang pelaksanaan Parate Eksekusi obyek Hak Tanggungan akibat kredit macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember.

1.4 Metode Penelitian

Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang penulis dalam mempelajari, menganalisa dan memahami permasalahan yang dihadapi sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Oleh karena itu penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian.

Metode penelitian merupakan faktor penting dalam penulisan karya ilmiah yang digunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur yang benar. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:96).

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bersifat yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, maksudnya adalah penelitian ini dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dihubungkan dengan kenyataan yang ada.

Selain itu dalam rangka penyempurnaan skripsi ini, maka penelitian ini didukung oleh data empiris dengan studi lapangan berupa wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penyusunan skripsi ini yaitu dengan melakukan observasi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004, peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum. Dari pengertian tersebut, secara singkat dapat dikatakan bahwa yang dimaksud sebagai *statute* berupa legalisasi dan regulasi.

Jika demikian pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani, dengan mempelajari kesesuaian antara satu Undang-undang dengan Undang-undang yang lain yang akhirnya dapat menjadikan satu argumen dalam memecahkan permasalahan hukum yang sedang dihadapi. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:90).

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian adalah subyek darimana bahan hukum dapat diperoleh yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada, didalam penulisan skripsi ini sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

1.4.3.1 Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004, peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum, oleh karenanya yang bisa dijadikan bahan hukum primer berupa legalisasi dan regulasi. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:144).

Peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan skripsi ini yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Hak Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah buku-buku hukum termasuk skripsi dan jurnal-jurnal hukum, dimana bahan hukum sekunder ini memberikan petunjuk kepada peneliti dalam melakukan penelitian yang tentunya bahan hukum sekunder ini mempunyai relevansi terhadap masalah yang diangkat seperti dalam tulisan ini bahan hukum sekunder berupa naskah akademik, buku-buku hukum tentang Perbankan, Jaminan, Hak Tanggungan dan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, serta buku-buku hukum lain yang mendukung penulisan skripsi ini.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Dalam hal ini penulis juga memasukkan hasil wawancara dengan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember dan media elektronik yang bersumber dari internet sebagai bahan non hukum, karena memiliki relevansi terhadap masalah yang diangkat yang tentunya masih dalam ruang lingkup hukum yang sifatnya tidak mengikat.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Sebelum melakukan analisa terhadap bahan hukum yang diperoleh, penulis harus melakukan langkah-langkah; (1) mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan; (2) pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi dengan penulisan skripsi ini; (3) melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan; (4) menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; (5) memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:171).

Selanjutnya bahan-bahan hukum yang telah terkumpul disusun secara sistematis dan terarah dengan menggunakan metode deduktif yaitu berpangkal dari prinsip-prinsip umum menuju keprinsip-prinsip khusus. Kemudian bahan hukum kemudian diolah secara kualitatif yakni pengolahan bahan-bahan hukum non-statistik. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:41-42).



BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Perjanjian dan Syarat-syarat Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, dan masing-masing bersepakat akan saling mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan tersebut. (Hermansyah, 2005:67).

Mengenai istilah perjanjian dalam hukum perdata Indonesia yang berasal dari istilah Belanda sebagai sumber aslinya, yang sampai saat ini masih belum terdapat kesamaan dalam menyalin dalam bahasa Indonesia. Dalam hukum perdata Netherland dalam hubungannya dengan istilah perjanjian dikenal dengan dua istilah yaitu *VERBINTENIS* dan *OVEREENKOMST*, dan dari dua istilah hukum ini para ahli hukum di Indonesia mengartikan secara berbeda. Menurut Drs. Kansil, S.H., mengartikan *VERBINTENIS* perikatan dan *OVEREENKOMST* adalah perjanjian. Sedangkan menurut KUHPperdata yang diterjemahkan oleh R. Subekti, S.H., dan Tjitro Sudibio menggunakan istilah perikatan untuk *VERBINTENIS* dan istilah persejuaan untuk *OVEREENKOMST*. (Sutarno, 2005:71-72)

Secara etimologi, Perikatan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *VERBINTENIS*, istilah perikatan ini lebih umum digunakan dalam literatur hukum Indonesia dan ada pula yang menerjemahkan dalam perjanjian atau persetujuan. Istilah perikatan memiliki arti yang luas jika dibandingkan dengan istilah perjanjian. Sebab istilah perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu mengenai perikatan yang timbul berdasarkan Undang-undang. Perikatan demikian yang memerlukan adanya persetujuan.

Menurut Pasal 1313 KUHPperdata "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Sehingga dapat disimpulkan bahwa Perjanjian merupakan satu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua

pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Berdasarkan uraian diatas ada subyek perjanjian yaitu kreditur dan debitur. Kreditur mempunyai hak terhadap prestasi, sedangkan debitur berkewajiban memenuhi prestasi. Unsur-unsur dalam suatu perjanjian yaitu :

1. Terdapat sedikitnya dua pihak

Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian dapat terjadi sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat terdiri dari orang pribadi atau badan hukum.

2. Terdapat persetujuan para pihak

Persetujuan ini harus dibuat oleh para pihak tanpa paksaan ataupun tekanan, dalam membuat perjanjian diberikan kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar diantara keduanya. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat-syarat dan obyek mengenai perjanjian itu, maka timbullah persetujuan.

3. Terdapat tujuan yang akan dicapai

Tujuan dalam perjanjian haruslah bersifat tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

4. Terdapat prestasi yang dilaksanakan

Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu kewajiban yang hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

5. Terdapat bentuk tertentu

Bentuk perjanjian harus ditentukan agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan baku. Suatu perjanjian dapat dibuat secara tertulis dan dibuat dalam suatu akta outentik maupun dibawah tangan.

6. Terdapat syarat-syarat tertentu

Isi suatu perjanjian harus ada syarat tertentu, karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (Abdul Kadir Muhammad, 1993:225).

b. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian sah apabila telah memenuhi syarat-syarat seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri

Kata sepakat (*consensus*) dalam perjanjian adalah suatu keadaan dimana terdapat persetujuan kehendak para pihak yang membuat persetujuan pokok perjanjian yang dibuat. Kesepakatan para pihak ini dibuat secara suka rela, tanpa paksaan dan penipuan. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian telah ada dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan.

2. Kecakapan (*capacity*) untuk mereka yang mengikatkan dirinya

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan berarti subyek hukum yang dapat melaksanakan perbuatan hukum atau yang menjadi pihak dalam hubungan hukum. Ada dua macam subyek hukum, yaitu orang pribadi dan badan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa sikap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 Jo. Pasal 330 KUHPerdara menentukan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian antara lain :

1. Orang yang belum dewasa;

2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

3. Orang-orang perempuan yang telah menikah, dalam hal yang ditetapkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan maka orang-orang perempuan dianggap cakap membuat perjanjian adalah apabila suami menyetujuinya, yaitu dengan turut menandatangani perjanjian tersebut.

3. Suatu hal tertentu (*a certain subject matter*)

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian yang merupakan obyek dalam suatu perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, baik jenis maupun jumlahnya harus disebutkan dengan jelas

dalam perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat ini akan berakibat batal demi hukum, dan perjanjian tidak pernah terjadi.

4. Sebab yang halal (*legal cause*)

Maksudnya mengenai isi perjanjian tersebut. Sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUHPerdara adalah :

1. Tidak bertentangan dengan Undang-undang;
2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
3. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum. (Sutarno, 2005:78-81).

2.2 Pengertian Perjanjian Kredit

Menurut Sutarno, S.H., (2005:6) pengertian kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Kreditur berkewajiban mencairkan pinjaman sebesar pinjaman yang disetujui dan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai dengan jadwal waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari perjanjian pinjam uang, yang pada hakekatnya dapat digolongkan ke dalam dua kelompok ajaran yang mengemukakan bahwa :

1. Perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang itu merupakan "satu" perjanjian yang sifatnya "konsensuil".
2. Perjanjian kredit dan perjanjian pinjam uang merupakan dua buah perjanjian yang masing-masing bersifat "konsensuil" dan "riil". (<http://library.usu.ac.id>).

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11 menyebutkan bahwa:

"kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Berdasarkan pengertian tersebut berarti perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank dengan pihak lain (nasabah)

dan tergolong dalam perjanjian pinjam-meminjam. Kekhususan dalam suatu perjanjian kredit adalah krediturnya selalu bank dan obyeknya selalu berupa uang. Secara umum dalam prakteknya perjanjian kredit perbankan mempergunakan *standar contract*, yaitu perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditur serta sifatnya memaksa debitur untuk menyetujuinya. bank yang menyetujui permohonan kredit, akan memberikan formulir perjanjian kredit yang telah disusun isinya oleh pihak bank kepada pemohon kredit (nasabah). Untuk dapat memperoleh kredit, nasabah harus menyetujui isi formulir perjanjian tersebut. (<http://202.148.25.43/hukumbisnis/co.id>).

Para sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerduta Bab XIII Buku III, karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang. Dalam KUHPerduta Pasal 1754 yang berbunyi :

“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

Sarjana hukum lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak dikuasai KUHPerduta tetapi perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik sendiri. Tetapi pada dasarnya perjanjian kredit memang sebagian dikuasai atau bahkan mirip dengan perjanjian pinjam uang seperti diatur dalam KUHPerduta yang sebagian lain juga tunduk pada peraturan lain yaitu Undang-undang perbankan. (Sutarno, 2005:96).

2.3 Pengertian Kredit Macet

Salah satu permasalahan yang sangat penting dalam pemberian kredit bagi pihak kreditur yaitu apabila pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan kredit beserta bunga tepat pada waktunya. Kondisi seperti ini umumnya disebut dengan kredit macet. Menurut Gatot Supramono (1996:131), menyatakan bahwa “kredit macet adalah suatu

keadaan seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya”.

Sebelum suatu kredit dinyatakan macet, ada beberapa kriteria kredit seperti yang dinyatakan dalam Keputusan Direksi Bank Indonesia No 31/147/Kep/BI, tanggal 12 November 1998 tentang Aktiva Produktif, antara lain :

1. Kredit Lancar (*pass*), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan.
2. Kredit dalam perhatian khusus (*special mention*), apabila memenuhi kriteria :
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang belum melampaui 90 hari,
 - b. kadang-kadang terdapat cerukan,
 - c. mutasi rekening akan relatif aktif,
 - d. jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
 - e. di dukung adanya pinjaman baru.
3. Kredit kurang lancar, apabila memenuhi kriteria :
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga melampaui 90 hari,
 - b. sering terjadi cerukan,
 - c. frekuensi mutasi rekening relatif rendah,
 - d. terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari,
 - e. terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur,
 - f. dokumen pinjaman yang lemah.
4. Kredit diragukan (*doubtful*), apabila memenuhi kriteria :
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga melampaui 180 hari,
 - b. terdapat cerukan yang bersifat permanen,
 - c. terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari,
 - d. terjadi kapitalisasi bunga,

- e. dokumen hukum yang lebih baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Kredit macet (*loss*), kriteria adalah :
- a. terdapat tunggakan lebih dari 270 hari,
 - b. kerugian operasional ditutup dengan jaminan baru,
 - c. dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Istilah kredit macet berasal dari Bahasa Romawi yaitu "*credere*" yang memiliki arti percaya. Dengan demikian dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan sehingga bila seseorang mempunyai kredit, dasarnya ia memperoleh kepercayaan dari pemberi kredit yaitu pada masa yang akan datang ia dapat memenuhi segala sesuatu yang yang telah diperjanjikan terlebih dahulu. Sedangkan yang dimaksud dengan kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan dimana penyelesaian kredit telah diserahkan kepada Pengadilan atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara atau telah diajukan ganti rugi kepada perusahaan Asuransi Kredit. (Mariam Darus Badruzaman, 1983:34).

2.4 Pengertian Perjanjian Jual Beli

Menurut KUHPerdara Pasal 1457, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Barang yang akan menjadi obyek dari jual beli ini setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualitas (Pasal 1458 KUHPerdara), perjanjian jual beli itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harganya maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. (Subekti, 1995:1-3).

2.5 Pengertian Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda tersebut, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan juga mempunyai sifat *prioriteit*, artinya siapa yang memegang jaminan atas kebendaan lebih dahulu maka akan didahulukan dalam pelunasan hutangnya dibanding dengan pemegang jaminan hak kebendaan berikutnya. (Sutarno, 2005:147).

Istilah jaminan dapat juga diartikan sebagai tanggungan, dalam hal ini yang dimaksud dengan tanggungan atas segala perkataan dari seseorang, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang".

Menurut M. Bahsan (dalam Herowati Poesoko, 2007:32) jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitur untuk jaminan suatu utang piutang dalam masyarakat. Lebih lanjut dinyatakan dalam Pasal 1132 KUHPerdara bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya; pendapatan dari penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Keberadaan jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank, dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Pengertian jaminan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 23 tersebut adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada bank untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditor (bank) dengan debitur atau

pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok. (Djuhaendah Hasan dalam Herowati Poesoko, 2007:33).

Jaminan menurut Hartono Hadisoeparto (dalam Herowati Poesoko,2007:32) adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Jadi pada hakekatnya jaminan kebendaan ialah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi utangnya kepada kreditur, maka sang kreditur dapat menuntut pelunasan piutangnya, dari hasil perolehan dari penjualan di depan umum (lelang atau eksekusi) atas benda-benda tertentu tadi. (Setiawan dalam Herowati Poesoko, 2007:38).

Pengertian jaminan kebendaan menurut Munir adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan, dapat dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun, misalnya : Gadai, Hak Tanggungan, Hipotik, Fidusia dan sebagainya. Sehingga dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditur, manakala debitur ingkar janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijaminakan tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditur sesuai dengan hak tagihnya.

2.6 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur. Jaminan yang adanya/lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa kebendaan yaitu Hak Tanggungan. (Sutarno, 2005:151).

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah pada Pasal 1 Ayat (1), memberikan pengertian mengenai hak tanggungan atas

tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Rumusan pengertian hak tanggungan dalam Pasal 1 Ayat (1) tersebut tidak merupakan suatu pengertian yang bersifat umum, melainkan hanya sebatas perumusan tentang hak tanggungan atas tanah (beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah) saja. Namun dari batasan tersebut dapat diketahui unsur-unsur penting hak tanggungan, yaitu antara lain :

1. Adanya hak jaminan.
2. Yang dibebankan atas tanah, sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Untuk pelunasan utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.(J. Satrio, 1997:65).

Lebih lanjut pengertian tentang Hak Tanggungan dapat dijumpai dalam penjelasan Umum angka 4 alinia 2 UUHT, yang menyatakan : "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 debitur cidera janji, melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi *preferensi* piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku". (Herowati Poesoko, 2007:91).

Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah :

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”

Esensi dari definisi Hak Tanggungan diatas adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya apabila debitur cedera janji. (Budi Harsono dalam Salim, 2004:97).

Sebagaimana suatu lembaga jaminan yang kuat, hak tanggungan mempunyai ciri-ciri pokok, yakni :

1. Mempunyai hubungan langsung dengan atau atas bendanya tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan, benda itu adalah milik pemberian hak tanggungan.
2. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang).
3. Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada.
4. Yang tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi.
5. Dapat dipindahkan atau dialihkan kepada orang lain.(J. Satrio, 1997:237).

Menurut Sutan Remy syahdeini (1997:1), Hak Tanggungan didalam Undang-undang hak tanggungan tidaklah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu pada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hipotek yang diatur dalam KUHPerdana.

Dalam Hak Tanggungan terdapat beberapa asas yang dipergunakan sebagai prinsip-prinsip dasar yang terdapat dalam UUHT, yaitu :

1. Asas Preferen (*droit de preference*)

Asas preferen adalah yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 Ayat (1) bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu

terhadap kreditor lain. Dan hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat dengan ciri-ciri antara lain memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.

2. *Asas Accessoir*

Asas *accessoir* adalah hak tanggungan mengikuti perjanjian pokoknya, dimana keberadaan berakhir dan hapusnya tergantung pada utang yang dijamin. Hal ini dapat diketahui dalam penjelasan umum UUHT Angka 8, yaitu : Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

3. *Asas pemisahan horisontal*

Asas pemisahan horisontal adalah menyatakan bahwa pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada diatas tanah itu adalah terpisah, hal ini dipengaruhi oleh hukum adat yang berlaku dalam Hukum Agraria Nasional, apabila konsisten maka dalam hukum benda Nasional tidak mengenal benda tidak bergerak, namun hanya mengenal pembagian benda berupa tanah dan bukan tanah.

4. *Asas pelaksanaan yang mudah dan pasti*

Asas pelaksanaan yang mudah dan pasti menjelaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak lagi memerlukan penetapan dari pengadilan apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur apabila debitur cidera janji. Kemudahan dan kepastian dalam melakukan eksekusi hak tanggungan ini sesuai dengan Pasal 6 UUHT, bahwa apabila debitur 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.

5. *Asas Spesialitas*

Asas spesialitas dalam Hak Tanggungan maksudnya adalah Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada obyek hak atas tanah yang spesifik, hal ini berkaitan dengan Pasal 11 Ayat (1) huruf e UUHT yang

menyatakan bahwa dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

6. *Asas Publisitas*

Asas publisitas adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status kepemilikan tanah hak atas tanah, hal ini dapat diketahui dalam Pasal 13 Ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan kepada kantor pertanahan. (M. Isnaeni, 1996:40-41)

2.7 Pengertian Eksekusi

Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat dieksekusi disini adalah salinan putusan dan Grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga grosse akta disamakan dengan Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. (Soedikno Mertokusumo dalam Salim, 2004:188-189).

Setiap perkara yang diajukan ke pengadilan selalu bertujuan untuk mendapatkan pemecahan atau penyelesaian dengan adanya suatu putusan. Akan tetapi tidak cukup dengan putusan saja. Putusan pengadilan tidak akan ada artinya jika tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu setiap putusan harus mempunyai kekuatan eksekutorial, maksudnya mempunyai kekuatan untuk melaksanakan apa yang telah ditetapkan dalam putusan itu. Kekuatan eksekutorial putusan hakim itu terdapat pada kepala putusan yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Hal ini biasa disebut dengan eksekusi riil.

Eksekusi dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai pelaksanaan suatu putusan. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilaksanakan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara. Eksekusi dapat juga diartikan menjalankan putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan eksekusi secara suka rela. Eksekusi itu dapat dilaksanakan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Jadi secara umum eksekusi adalah pelaksanaan putusan hukum yang pada hakekatnya adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan

untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. (Situmorang dan Sitanggang, 1992:119).

Pada dasarnya ada dua macam bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang ingin dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu :

1. Eksekusi riil adalah eksekusi yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melaksanakan suatu tindakan yang nyata, yaitu :
 - a. Telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. Bersifat dijalankan dahulu;
 - c. Berbentuk provisi;
 - d. Berbentuk akta perdamaian disidang pengadilan.
2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang adalah eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya di dasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga di dasarkan atas bentuk yang oleh Undang-undang disamakan nilainya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap berupa :
 - a. Grosse akta pengakuan utang;
 - b. Grosse akta hipotik dan crediet verband sekarang akta hak tanggungan.(Yahya Harahap, 1995:20).

Eksekusi riil secara teoritis lebih mudah dalam melaksanakannya dari pada eksekusi pembayaran sejumlah uang, karena tidak diperlukan prosedur dan formalitas yang rumit. Ini disebabkan eksekusi riil tidak diatur secara rinci dalam Undang-undang. Berbeda dengan eksekusi sejumlah uang seringkali tergugat sama sekali tidak mempunyai uang tunai dan yang ada hanya berupa harta benda untuk mewujudkan pembayaran berbentuk uang tunai dan harta benda kekayaan tergugat.

Apabila ditinjau dari segi praktek eksekusi pembayaran sejumlah uang pada umumnya tetap melalui penjualan lelang terhadap harta kekayaan tergugat sehingga diperlukan tata cara yang cermat dalam pelaksanaan eksekusi yang secara garis besar adalah :

1. Harus melalui tahap proses eksekutorial beslag.

2. Kemudian dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan jawatan lelang.

Sedangkan pengertian eksekusi Hak Tanggungan yang di jabarkan dalam Pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan memuat 3 (tiga) cara yakni:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT (*parate executie*).
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2); dan
3. Eksekusi melalui penjualan obyek Hak Tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 Ayat (2) UUHT). (Herowati Poesoko, 2007:19).

2.8 Pengertian Parate Executie

Dalam eksekusi Hak Tanggungan terdapat eksekusi obyek Hak Tanggungan yang memerlukan fiat dari pengadilan, artinya eksekusi obyek hak tanggungan baru akan dilakukan oleh Kantor Lelang Negara apabila telah memperoleh fiat dari Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi jaminan (obyek hak tanggungan) yang akan dilelang. Tetapi selain eksekusi jaminan melalui fiat pengadilan juga dikenal eksekusi jaminan melalui parate eksekusi. Eksekusi Hak Tanggungan melalui Instrumen Parate Eksekusi ini pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan tidak memerlukan fiat dari Pengadilan Negeri tetapi dapat dilakukan secara langsung oleh Kantor Lelang Negara.

Menurut Prof. DR. Mariam Darus Badruzaman, S.H., (dalam Sutarno, 2005:325-326) Parate eksekusi (*parate executie*) artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantara hakim. Jadi dengan hak parate eksekusi, kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual sendiri obyek hak tanggungan (jaminan) tersebut. Menjual atas kekuasaan sendiri tersebut dapat diartikan bahwa penjualan dilakukan menurut cara yang diatur dalam pasal 1211 KUHPdata, yaitu dengan bantuan langsung oleh Kantor Lelang Negara tanpa memerlukan fiat Pengadilan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, (dalam Salim, 2004:190), Eksekusi Parat (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. *Parate Executie* ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, Pasal 1175 ayat (2) KUHPdata).

Parate Executie menurut Subekti adalah :

"menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut"

Tartib (dalam Herowati Poesoko, 2007:5-6) berpendapat bahwa *Parate executie* adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja. Dari kedua pendapat tersebut dapat dipahami bahwa pelaksanaan *parate executie* merupakan cara termudah dan sederhana bagi kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitur cidera janji dibandingkan dengan eksekusi yang melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri.

Pelaksanaan *parate executie* berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan :

"Apabila debitur 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".

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, hak yang semata-mata diberikan oleh Undang-undang. Walaupun demikian tidaklah berarti bahwa hak tersebut ada demi hukum, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.

Sesuai dengan penjelasan dari Pasal 6 UUHT yang menjelaskan bahwa, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau lebih jelasnya pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji, pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagidari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, daripada kreditur-kreditur lainnya. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak dari pemberi Hak Tanggungan. (Kartini Muldjadi dkk, 2005:248-249).

2.9 Tugas dan Fungsi KPKNL

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006, Kanwil Ditjen Kekayaan Negara mempunyai tugas melaksanakan koordinasi, bimbingan teknis, pengendalian, evaluasi, dan pelaksanaan tugas di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seperti halnya Kantor Wilayah Ditjen-ditjen yang lain, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara adalah jabatan eselon II a, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang eselon III a. Dalam pelaksanaan tugasnya, Kepala Kanwil DJKN bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara, sedangkan kepala KPKNL bertanggung jawab kepada Kepala Kanwil Ditjen Kekayaan Negara setempat.

Adapun di bidang kekayaan negara, instansi vertikal di daerah ialah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara membawahi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Walaupun Departemen Keuangan merupakan *holding company type department*, tetapi tidak semua Direktorat Jenderal mempunyai Kantor Wilayah. Direktorat Jenderal Anggaran, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, dan Direktorat

Jenderal Pengelolaan Utang tidak mempunyai instansi vertikal di daerah, karena tugas pekerjaan Direktorat Jenderal tersebut lebih bersifat pembinaan, pemberian bimbingan, pengarahan, dan pemantauan. (<http://djkn.go.id>)

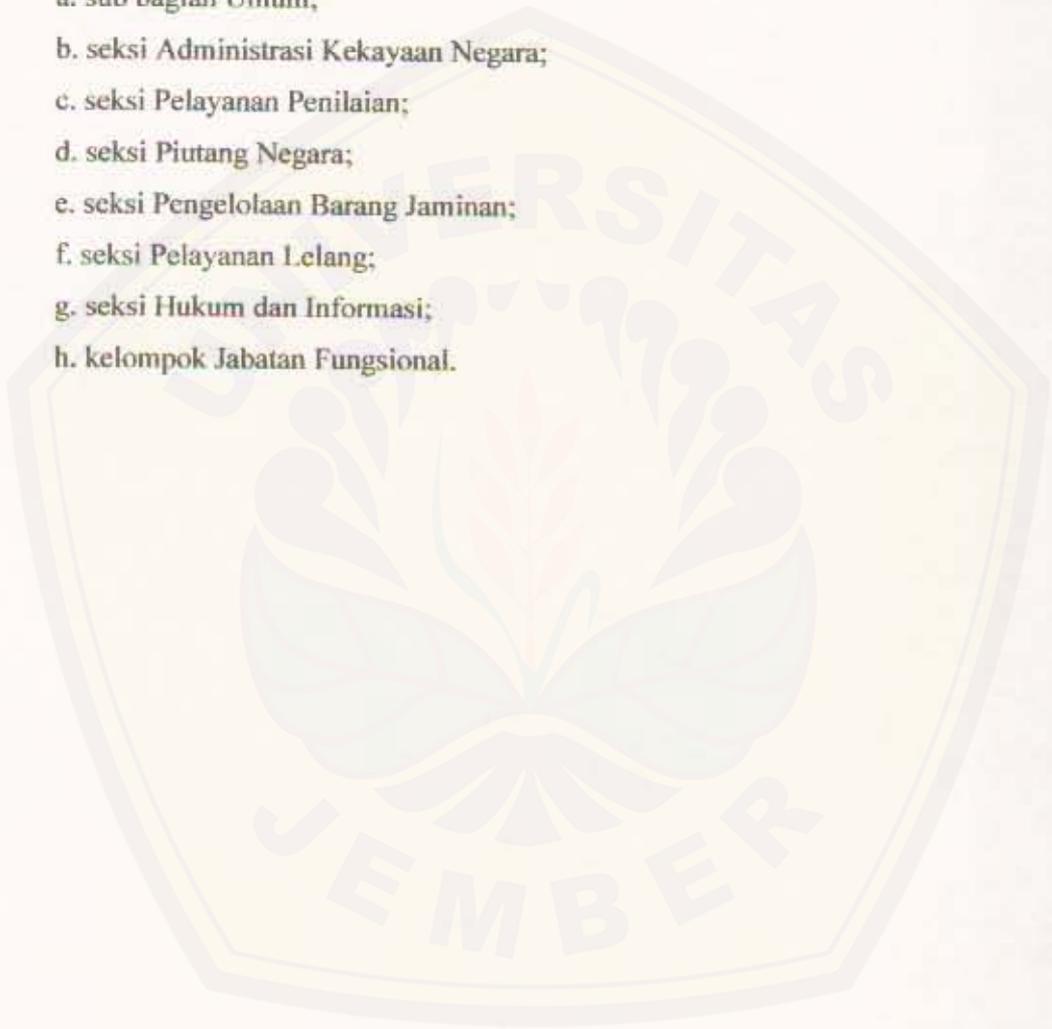
Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara, dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menyelenggarakan fungsi:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
2. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/ penjamin hutang;
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/ atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/ atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang Negara;
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian;
6. Pelaksanaan pelayanan lelang;
7. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang Negara dan lelang;
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;

13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;

Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Susunan organisasi Kantor. (Hasil wawancara pada tanggal 21 Mei 2007 dengan Bapak Guntar Arifin, Pegawai KPKNL bagian Pelayanan Lelang). Adapun bagan organisasi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang antara lain terdiri dari:

- a. sub bagian Umum;
- b. seksi Administrasi Kekayaan Negara;
- c. seksi Pelayanan Penilaian;
- d. seksi Piutang Negara;
- e. seksi Pengelolaan Barang Jaminan;
- f. seksi Pelayanan Lelang;
- g. seksi Hukum dan Informasi;
- h. kelompok Jabatan Fungsional.



BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Perjanjian kredit bank harus dibuat secara tertulis dan harus menyertakan jaminan, karena perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antar pihak bank dengan debitur. Penyertaan jaminan ini digunakan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak kreditur dan debitur. Kepastian hukum pada pihak kreditur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga yang ditentukan, sedangkan bagi debitur adalah adanya kepastian dalam berusaha karena mendapat tambahan dana.
2. Pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pembuatan APHT di hadapan PPAT yang berwenang, kemudian diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan sebagai wujud dari publisitas yang akan menimbulkan kepastian hukum. APHT yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, merupakan bentuk kepastian bagi pihak debitur bahwa obyek jaminan tersebut tidak dapat dijamin lagi kepada pihak lain.
3. Pada dasarnya *Parate Executie* merupakan hak untuk menjual dengan kekuasaannya sendiri (kreditur) obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari debitur terlebih dahulu ataupun dengan melalui fiat pengadilan. *Parate executie* ini diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, yang dalam pelaksanaannya, *Parate Executie* harus diperjajikan terlebih dahulu. Pelaksanaan lelang sesuai Pasal 6 UUHT (*Parate Executie*) ini, merupakan jalan yang paling mudah yang ditawarkan oleh Undang-undang dalam percepatan pelunasan atas kredit macet dari seorang debitur yang telah wanprestasi.

4.2 Saran

1. Pihak bank sebelum memberikan kredit kepada calon debitur hendaknya melakukan penelitian yang lebih cermat mengenai kemampuan, keadaan usaha serta itikat baik dari debitur. Hal ini untuk meminimalisir terjadinya kredit macet.
2. Pihak debitur hendaknya mempunyai kesadaran untuk segera melunasi hutang-hutangnya sebelum dilakukan permohonan Lelang benda jaminan kepada pihak

KPKNL yang tentunya akan membutuhkan biaya tambahan, seperti biaya administrasi, biaya lelang dan lain sebagainya.

3. Pihak KPKNL untuk mengatasi segala hambatan-hambatan yang terjadi pada saat atau setelah pelaksanaan penyitaan dan pelelangan, hendaknya mengadakan suatu koordinasi yang baik dengan semua pihak yang terkait dalam permasalahan tersebut, baik dengan pihak debitur atau penanggung hutang, pihak bank, masyarakat maupun instansi-instansi terkait lainnya (Pengadilan, Kepolisian, Badan Pertanahan, dan lain-lain).



DAFTAR BACAAN

A. BUKU TEKS

- Abdul Kadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Pradya Pramita, Bandung.
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Excutie Obyek Hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muldjadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta.
- Man S. Sastrawidjaja, 2006, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Membayar Utang*, Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- Mgs. Edy Putra Tje'aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- M. Isnaeni, 1996, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, Darama Muda, Surabaya.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada, Jakarta.
- R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim H.S., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Suharno, 2003, *Analisa Kredit*, Djambatan, Jakarta.
- Sutan Remy Syahdaeni, 1997, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan, Pokok-Pokok dan Masalah-Masalah Yang dihadapi Perbankan (Suatu kajian Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Airlangga University Press, Surabaya.

Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

Yahya Harahap, 1995, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Direktur Jenderal Nomor : PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan tanah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

C. INTERNET

<http://202.148.25.43/hukumbisnis/co.id> (diakses 09/03/2007).

<http://library.usu.ac.id> (diakses 09/03/2007)

<http://hukumonline.co.id> (diakses 10/06/2007)

<http://djkn.go.id> (diakses 10/06/2007)

<http://library.airlangga.ac.id> (diakses 10/06/2007)

PENGUMUMAN PERTAMA
L.ELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Lampiran I.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jember, terdapat :

1. Debitur : **AGUS WINDARTO** , alamat : Jl. KH. Shiddiq No. 17, RT.01, RW.08 Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 662 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 5618/Kel. Jember Kidul atas nama Tuan AGUS WINDARTO, terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.
2. Debitur : **WIWIK DEWI MUNTARZIAH**, alamat : Dusun Krajan Kidul RT.01, RW.09 Desa Sumberejo, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 327 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 71/Desa Tegalsari atas nama Nyonya WIWIK DEWI MUNTARZIAH, terletak di Desa Tegalsari, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember.
3. Debitur : **ISMAIL, Drs dan IMMIYAH**, alamat : Dusun Krajan Timur RT.03, RW. 04 Desa Mlokorejo, Kecamatan Puger, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 1.400 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 266/Desa Mlokorejo atas nama IMMIYAH, terletak di Desa Mlokorejo, Kecamatan Puger, Kabupaten Jember.
 - b. Sebidang tanah seluas 250 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 261/Desa Purwoharjo atas nama Doktorandus ISMAIL, terletak di Desa Purwoharjo, Kecamatan Puger, Kabupaten Jember.
4. Debitur : **SUMYAKNO MULYOREDJO**, alamat Jl. Majapahit G. 18 Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 4.765 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 275/Desa Ajung atas nama Tuan SUMYAKNO MULYOREDJO, terletak di Desa Ajung, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember.
 - b. Sebidang tanah seluas 448 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 1555/Kel. Sempusari atas nama Tuan SUMYAKNO MULYOREDJO, terletak di Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.
5. Debitur : **SUWANDI YUWONO**, alamat Jl. Parjaitan No. 40 RT.02, RW.02 Dusun Krajan, desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 1.825 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 80/Desa Petung atas nama ANDRI HARTONO, terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember.
 - b. Sebidang tanah seluas 7.360 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 33/Desa Petung atas nama Ny. TJINDRAWATI, terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, kabupaten Jember.
 - c. Sebidang tanah seluas 507 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 79/Desa Petung atas nama ANDRI HARTONO, terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember.
 - d. Sebidang tanah seluas 599 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 113/Desa Petung atas nama ANDRI HARTONO, terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember.
 - e. Sebidang tanah seluas 4.260 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 126/Desa Pecoro atas nama THEE, ANDRY HARTONO, terletak di Desa Pecoro, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember.
 - f. Sebidang tanah seluas 3.649 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 129/Desa Pecoro atas nama THEE, ANDRY HARTONO, terletak di Desa Pecoro, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember.
 - g. Sebidang tanah seluas 1.858 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 133/Desa Pecoro atas nama Nona TJINDRAWATI, terletak di Desa Pecoro, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember.
 - h. Sebidang tanah seluas 898 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 269/Desa Pecoro atas nama CINDRAWATI, terletak di Desa Pecoro, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember.

Lelang akan dilaksanakan pada :

Hari/tanggal : Jumat / 22 Desember 2006.
Pukul : 09.00 WIB.
Tempat : Kantor PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk
Cabang Jember.
Jl. Ahmad Yani No. 1 Jember.

Syarat-syarat lelang

1. Setiap peserta harus menyetorkan uang jaminan sebesar :
 - a. Rp 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 1.a.
 - b. Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 2.a.
 - c. Rp 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 3.a.
 - d. Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 3.b.
 - e. Rp 220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta rupiah) utk sebidang tanah nomor 4.a.
 - f. Rp 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 4.b.
 - g. Rp 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.a.
 - h. Rp 280.000.000,- (Dua ratus delapan puluh juta rupiah)u/ sebidang tanah nomor 5.b.
 - i. Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.c.
 - j. Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.d.
 - k. Rp 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.e.
 - l. Rp 55.000.000,- (Enam puluh lima juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.f.
 - m. Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.g.
 - n. Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.h.

Disetorkan ke Rekening Bendahara Penerima KP2LN Jember Rekening Nomor 143.0002103404 pada Bank Mandiri Cabang Jember paling lambat 1 hari sebelum pelaksanaan lelang telah efektif diterima, dengan mencantumkan nama terang penyelor/peserta lelang pada slip setoran.

2. Peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang, dapat mengambil kembali uang jaminan lelang tanpa dikenakan potongan apapun setelah lelang berakhir.
3. Semua barang yang akan dijual dalam kondisi sesungguhnya, dilokasi dan dengan semua cacat dan kekurangannya, kami menganjurkan peminat untuk melihat memeriksa objek yang bersangkutan sebelum mengikuti pelelangan.
4. Apabila karena suatu hal terjadi pembatalan/penundaan lelang terhadap salah satu barang atau beberapa barang tersebut di atas, pihak-pihak yang berkepentingan/peminat lelang tidak dapat melakukan tuntutan dalam bentuk apapun baik pidana maupun perdata kepada KP2LN Jember dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember.
5. Keterangan lebih lanjut dapat menghubungi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember No. telepon 0331-483258, 0331-486483 (Hunting).
6. Syarat-syarat lainnya akan ditentukan pada saat lelang.

Jember, 21 Nopember 2006 y



Suprpto

Pemimpin Cabang
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Jember

PENGUMUMAN KEDUA Lampiran II. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Menyusul Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran Sampel langkal 21 Nopember 2006, berdasarkan Pasal 4 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantaraan Kantor Pelayanan Pajak dan Lelang Negara, sebagai berikut, terhadap :

1. Debitur : **AGUS WINDARTO**, alamat : Jl. KH. Shiddiq No. 17, RT.01, RW.06 Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 662 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 50/Desa Jember Kidul atas nama Tuan AGUS WINDARTO, terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember dengan harga limit Rp 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah).
 2. Debitur : **WIWIK DEWI MUNTARZIAH**, alamat : Dusun Krajan Kidul RT.01 RW.09 Desa Sumberejo, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 327 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 71/Desa Togalsari atas nama Nyonya WIWIK DEWI MUNTARZIAH, terletak di Desa Tegalsari, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember dengan harga limit Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).
 3. Debitur : **ISMAIL**, Drs dan **IMMIYAH**, alamat : Dusun Krajan Timur RT.03, RW. 04 Desa Mlokorejo, Kecamatan Puger, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 1.400 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 26/Desa Mlokorejo alias nama IMMIYAH, terletak di Desa Mlokorejo, Kecamatan Puger, Kabupaten Jember, dengan harga limit Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah).
 - b. Sebidang tanah seluas 250 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 2F1/Desa Purwoharjo alias nama Doktorandus ISMAIL, terletak di Desa Purwoharjo, Kecamatan Puger, Kabupaten Jember dengan harga limit Rp 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah).
 4. Debitur : **SUMYAKNO MULYOREDJO**, alamat Jl. Majapahit G. 11 Kelurahan Sempusan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 4.765 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 275/Desa Sempusan atas nama Tuan SUMYAKNO MULYOREDJO, terletak di Desa Ajeng, Kecamatan Kalitika, Kabupaten Jember, dengan harga limit Rp 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah).
 - b. Sebidang tanah seluas 448 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 1555/Desa Sempusan atas nama Tuan SUMYAKNO MULYOREDJO, terletak di Kelurahan Sempusan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, dengan harga limit Rp 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
 5. Debitur : **SUWANDI YUWONO**, alamat Jl. P. Haidir No. 40 RT.02, RW.02 Dusun Krajan, Desa Petung, Kecamatan Bangsal, Kabupaten Jember.
 - a. Sebidang tanah seluas 1.875 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 80/Desa Petung alias nama ANDRI HARTONO, terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsal, Kabupaten Jember, dengan harga limit Rp 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah).
 - b. Sebidang tanah seluas 7.360 m² beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 33/Desa Petung alias nama Ny. T. ANDRAWA, terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsal, Kabupaten Jember, dengan harga limit Rp 1.325.000.000,- (Satu milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).
 - c. Sebidang tanah seluas 507 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 79/Desa Petung alias nama ANDRI HARTONO, terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsal, Kabupaten Jember, dengan harga limit Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).
 - d. Sebidang tanah seluas 502 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 113/Desa Petung alias nama ANDRI HARTONO, terletak di Desa Petung, Kecamatan Bangsal, Kabupaten Jember, dengan harga limit Rp 1.100.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah).
 - e. Empat bidang tanah yang terdiri dari :
 - Sebidang tanah seluas 4.260 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 128/Desa Pecora alias nama THEE, ANDRY HARTONO, terletak di Desa Pecora, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember.
 - Sebidang tanah seluas 3.640 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 129/Desa Pecora alias nama THEE, ANDRY HARTONO, terletak di Desa Pecora, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember.
 - Sebidang tanah seluas 1.858 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 133/Desa Pecora alias nama Neng TJINERAWATI, terletak di Desa Pecora, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember.
 - Sebidang tanah seluas 608 m² dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 269/Desa Pecora alias nama CINDRA WATI, terletak di Desa Pecora, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember.
- Empat bidang tanah tersebut dijual dalam 1 (satu) paket dengan harga limit Rp 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah).

Lelang akan dilaksanakan pada

Hari/Tanggal : Jumat 12 Desember 2006
 Pukul : 09.00 WIB
 Tempat : Kantor PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Cabang Jember, Jl. Ahmad Yani No. 1 Jember.

Syarat-syarat lelang

1. Setiap peserta harus menyetorkan uang jaminan sebesar :
 - a. Rp 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 1.a.
 - b. Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 2.a.
 - c. Rp 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 3.a.
 - d. Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 3.b.
 - e. Rp 220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 4.a.
 - f. Rp 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 4.b.
 - g. Rp 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.a.
 - h. Rp 280.000.000,- (Dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.b.
 - i. Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.c.
 - j. Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah nomor 5.d.
 - k. Rp 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) untuk empat bidang tanah nomor 5.e.

Disetorkan ke Rekening Bendahara Penerima KP2LN Jember Rekening Nomor 143.01.02103404 pada Bank Mandiri Cabang Jember paling lambat 1 hari sebelum pelaksanaan lelang. Setelah efektif diterima, dengan mencantumkan nama terang, penyetor/peserta lelang pada slip setoran.

2. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sekaligus sebagai ralat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 21 Nopember 2006 terdahulu.
3. Peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang, dapat mengambil kembali uang jaminan dan uang tanpa dikenakan potongan apapun setelah lelang berakhir.
4. Semua barang yang akan dijual melalui kondisi seadanya, dikondisikan dengan semua cacat dan kekurangan nya, kami mengemukakan peminat untuk melihat memeriksa obyek yang bersangkutan sebelum mengikuti pelelangan.
5. Apabila karena suatu hal terjadi pembatalan/penundaan lelang tersebut salah satu barang atau beberapa barang tidak terjual, pihak-pihak yang berkepentingan/peminat lelang tidak dapat melakukan tuntutan dalam bentuk apapun baik pidana maupun perdata kepada KP2LN Jember dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember.
6. Keterangan lebih lanjut dapat menghubungi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember No. telepon 031-463258, 0331-466483 (Hunting).
7. Syarat-syarat lainnya akan ditentukan pada saat lelang.

Jember, 07 Desember 2006
Ttd

Pimpinan Cabang
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Jember

Lampiran ke-
Risalah Lelang Nomor :
Tanggal : 12/00

Printed Lelang : 0202 000 2006

SALINAN

Lampiran III.

RISALAH LELANG

Nomor : 055 / 2007
Tanggal : 28 Maret 2007
Pejabat Lelang : ALMON MARPAUNG SH
Penjual : PT Bank Mandiri
(persero) Jember
Sifat : Barang Tetap



Lembar Pertama,
Pejabat Lelang,
ttd
Salmon Marpaung, S.H.

SALINAN
RISALAH LELANG

Nomor : 055 / 2007

----- Pada hari ini Rabu, tanggal dua puluh delapan bulan Maret tahun dua ribu tujuh (28-03-2007), mulai pukul sepuluh lebih tiga puluh lima menit Waktu Indonesia Barat (10.35 WIB) di hadapan saya: -----

----- **SALMON MARPAUNG, S.H., NIP. 060053308** -----

Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember bertempat tinggal di Jember, yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 06/KM.09/UP.11/1999 dan dikukuhkan dengan Keputusan Menteri Keuangan 02/KM.06/UP.11/2007 tanggal 02 Maret 2007 ; -----
diadakan penjualan dimuka umum (lelang), bertempat di Kantor PJ Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember, Jalan Ahmad Yani No. 3 Jember, terhadap barang tidak bergerak yang lebih lanjut akan diuraikan di bawah ini, karena eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. -----

----- Atas permintaan : -----

EDI PURWANTO, Manager Regional Credit Recovery VIII PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. , bertempat tinggal di Surabaya dengan suratnya Nomor : RCR/SBY/S-175/2007 tanggal 15 Pebruari 2007. -----

yang dalam hal ini bertindak menjalankan pekerjaan/jabatannya tersebut, berdasarkan Surat Penunjukan No. RCR/SBY/028/2007 tanggal 23 Maret 2007 2006, menunjuk **Sdri. Dwi Suprihatin, sebagai Penjual (Pejabat Penjual)** dalam pelaksanaan lelang ini sehingga beliau berhak melaksanakan penjualan dimuka umum (lelang) terhadap barang sitaan dimaksud, dengan perantaraan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jember, dan selanjutnya di dalam risalah lelang ini yang bersangkutan disebut sebagai **Penjual.** -----

----- Penjualan umum (lelang) ini, dilaksanakan dalam rangka ----- tidak
lanjut karena Penanggung Hutang, ----- tidak
dapat memenuhi : -----

I. Perjanjian Kredit Investasi Nomor : 56 tanggal 30-7-2002. -----

----- 2. Akta -----

Lembar Kedua dari Risalah Lelang, tanggal 28 Maret 2007;
Nomor : 055 / 2007;

Pejabat Lelang,
rtd

Salmon Marpaung, S.H.

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 416/III/ST/2000 tanggal 16-11-2000 yang dibuat dihadapan LUKMAN HAKIM GUSTI, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Situbondo, terhadap sebidang tanah SHM No. 1166/Kel. Dawuhan, untuk Peringkat I (Pertama) hingga sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 373/2000 tanggal 30 November 2000 atas ----- sebidang tanah SHM No. 1166/Kel. Dawuhan, untuk Peringkat I (Pertama) hingga sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 153/2001 tanggal 05 Juni 2001 atas bidang tanah SHM No. 1166/Kelurahan Dawuhan, untuk Peringkat II (Kedua) hingga sebesar Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) ; Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 154/2001 tanggal 05 Juni 2001 atas bidang tanah SHM No. 21/Seliwung, untuk Peringkat Pertama hingga sebesar Rp. 29.500.000,00 (dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah); Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 490/2003 tanggal 05 Juni 2001 atas bidang tanah SHM No. 27/Seliwung, untuk Peringkat Pertama hingga sebesar Rp. 29.500.000,00 (dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ----- yang didalamnya memuat janji-janji yang telah disepakati antara kedua belah pihak, debitor dan kreditor, antara lain yaitu : -----
- jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : --
 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang (Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian); -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
 - f. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; --
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

----- Bank -----

Lembar Ketiga dari Risalah Lelang tanggal 28 Maret 2007;
Nomor : 055 / 2007;

Pejabat Lelang,
ttd
Salmon Marpaung, S.H.

----- Bank selaku kreditur sebelumnya telah memberikan tegoran secara tertulis kepada debitur melalui suratnya :

1. Surat Peringatan Penyelesaian Kredit Nomor : RCR.81Hb.JAA/095/2004 tanggal 13 April 2004. -----
2. Surat Peringatan Penyelesaian Kredit Nomor : RCR.81Hb.JAA/349/2005 tanggal 29 Desember 2005. -----
3. Surat Peringatan Penyelesaian Kredit Nomor : RCR.81Hb.JAA/263/2006 tanggal 28 Maret 2006. -----

----- Barang yang dijual menurut keadaan apa adanya pada hari ini berupa : -----

1. Dua bidang tanah seluas 18.780 m², tersebut dalam Sertifikat Hak milik Nomor : _____ m², tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : _____ atas nama ALI

berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya, terletak di Desa _____

Alamat Agunan _____

2. Sebidang tanah seluas 400 m², tersebut dalam Sertifikat Hak Milik _____ N, berikut segala sesuatu yang berdiri melekat di atasnya, terletak di Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo. Alamat Agunan Jl. Melati, Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo. -----

----- penjualan -----

Lembar terakhir dari Risalah Lelang tanggal 28 Maret 2007,
Nomor : 055 / 2007;

Pepjabat Lelang,
td
Salmon Marpaung, S.H.

--- Penjualan Lelang ini telah diumumkan oleh Penjual melalui sebaran/tempel tanggal 26 Februari 2007 sebagai pengumuman pertama dan pada surat kabar harian "RADAR JEMBER" yang terbit pada tanggal 13 Maret 2007 sebagai pengumuman kedua.

---- Dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada seorangpun yang mengajukan penawaran.

Penjual,
td

Pepjabat Lelang,
td

Salmon Marpaung, S.H.,
NIP. 060053308

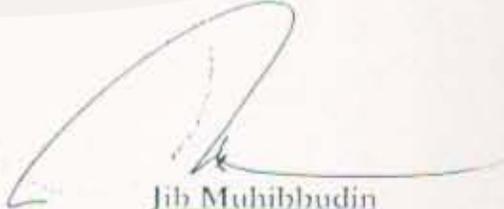
CATATAN:

Dalam lelang eksekusi ini tidak ada yang mengajukan verzet (sanggahan), baik atas pembayaran maupun hasil lelangnya.

Pepjabat Lelang,
td

Salmon Marpaung, S.H.,
NIP. 060053308

Diberikan salinan
sesuai dengan aslinya
Jember,
Kepala Kantor


Jib Muhibbudin
NIP. 060042728

Sumadi
Lampiran IV

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

PROBOLINGGO

12.31. 6.04017

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SALINAN BUKU-TANAH HAK TANGGUNGAN

Nomor 4017/2005

PROPINSI

JAWA TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA

PROBOLINGGO

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 307
No. 3740 12005

DAFTAR ISIAN 208
No. 1449 12005

PROBOLINGGO

12.31. 6.04017

<p>a). HAK TANGGUNGAN No. <u>4017/2005</u> Peringkat : <u>I (Pertama)</u></p>	<p>b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini : <u>PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk.</u> <u>Berkedudukan di Jakarta</u></p>
<p>c). Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah : Rp. <u>150.000.000,-</u> (dengan huruf : <u>Seratus Lima Puluh Juta Rupiah. ---</u>)</p>	
<p>d). OBYEK HAK TANGGUNGAN INI</p>	
<p>Jenis dan Nomor Hak <u>- HM. No. 183 / PAKUNIRAN.</u></p>	<p>Benda - benda lain <u>- Segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifat, maksud dan peruntukannya menurut hukum dapat dianggap sebagai benda tetap, baik yang sekarang telah ada maupun yang akan ada/diadakan dikemudian hari. ---</u></p>
<p>e). Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah <u>I KETUT KARIANA, SH.</u> <u>Notaris Kraksaan dan PPAT Kabupaten Probolinggo</u> Tanggal <u>04 - 07 - 2005</u> Nomor <u>298/PAKUNIRAN/VII/2005</u> yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.</p>	
<p>f). TANGGAL DIBUKUKAN <u>Probolinggo 26 JUL 2005</u> Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya <u>Probolinggo</u> ttd <u>Ir. MULYONO SADYOHUTOMO, MCRP.</u> NIP 010 095 512</p>	<p>g). TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT <u>Probolinggo 26 JUL 2005</u> Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya <u>Probolinggo</u> ttd <u>Ir. MULYONO SADYOHUTOMO, MCRP.</u> NIP 010 095 512</p>
<p>h). Selain sesuai dengan aslinya Untuk Keperluan Penerbitan Sertipikat DINAS KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PROBOLINGGO  <u>Mulyono</u> <u>Ir. MULYONO SADYOHUTOMO, MCRP.</u> NIP. 010 095 512</p>	

Lampiran V.

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : 298/PATUNJIFAN/VII/2005

Lembar Pertama/Kedua

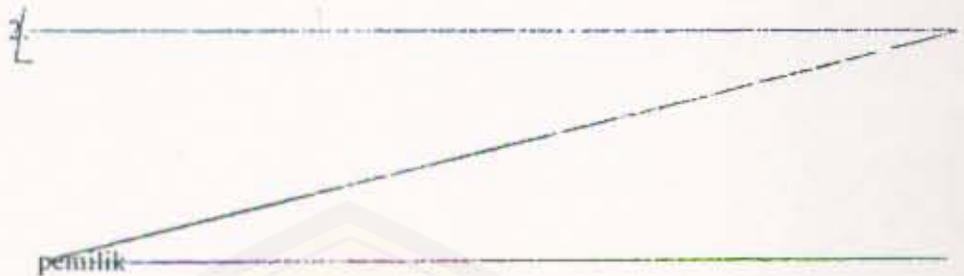
Pada hari ini, Senin tanggal 04 (empat)
bulan Juli tahun 2005 (dua ribu lima), -----

hadir dihadapan saya, 1 KZAU: KARIANA, Sarjana Hukum, -----
yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan -
Pertanahan Nasional, -----
tanggal 24 Juli 1993 nomor 53 - XI - 1993, -----
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten -----
Probolinggo, ----- dan berkanior di Jalan Raya Pan'lima -
Sudirman nomor 175, Kraksaan - Probolinggo ----- dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. Tuan SAWAL, Lahir di Probolinggo pada tanggal -----
15 Januari 1969, Warga Negara Indonesia, -----
Kepala Desa, bertempat tinggal di Kabupaten -----
Probolinggo, Kecamatan Palang, Desa Palang, -----
Dusun Kembang, Pulau Tanahgonggah, Probolinggo, -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk -----
Probolinggo nomor : 13.13.119.001.130151-130001



pemegang hak atas tanah/~~Hak-Milik Atas Satuan Rumah Susun~~ yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak:



DISAHKAN CORETAN

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

- ii. Tuan SOEHATMOKO, Pemimpin Cabang Pembantu Perseroan Terbatas PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. di Kertosono, bertempat tinggal di Probolinggo;
 - Dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Keputusan, tertanggal delapan belas (18) Desember (2003) dua ribu tiga, nomor : 617-DIR/SDM/12/2003, dan Tuan I KETUT KARIA, yang bertindak dalam jabatannya selaku Pemimpin Perseroan Terbatas PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Probolinggo, mewakili Direksi berdasarkan Surat Keputusan nomor : 41, tertanggal dua belas (12) Juni (2002) dua ribu dua, oleh karena itu berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan nomor : 133, tanggal tiga puluh satu (31) Juli (1992) seribu sembilan ratus sembilan puluh dua, dibuat dihadapan MUHANI SALIM, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berikut perubahan-perubahannya terakhir dengan akta nomor : tanggal tiga (3) Oktober (2003) dua ribu tiga, yang dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah di etujui oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan nomor : G-23726/HT.01.14.TH.2003, tanggal enam (6) Oktober (2003) dua ribu tiga, bertindak untuk dan atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman nomor 44-46 Jakarta Pusat.

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.

Para penghadap dikenal oleh saya/~~penghadap~~ saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi-pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini

Para Pihak menerangkan :

- bahwa oleh Pihak Kedua dan ~~.....~~ Tuan SAWAL tersebut diatas, dan Nyonya BAYANI, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Probolinggo, Kecamatan Paluniran, Desa Paluniran, Keduanya Suami-istri, bersama-sama bertanggung jawab secara tanggung renteng;

DISAHKAN CORETAN.

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan :

- Akta tanggal 04 Juli 2005 nomor 05, dibuat dihadapan saya, Pejabat;

~~.....~~ yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya;

- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

tanggal nomor yang aslinya diperlihatkan kepada saya;

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

Peringkat Pertama,

DISAHKAN TAMBAHAN.

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus

lima puluh juta rupiah

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/~~Obyek~~ obyek berupa satu

(1) hak atas tanah/~~Hak~~ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

• Hak Milik/~~Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~
Nomor **183/PAKUNIRAN** atas sebidang tanah
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/~~Gambar Situasi~~ tanggal
06 Juni 2004, Nomor **28/PAKUNIRAN/2004,**
seluas **440** m² (**empat ratus empat puluh**
..... meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) **12.31.10.06.00027,**
terletak di :

- Propinsi : **Jawa Timur,**
- Kabupaten/Kota : **Probolinggo,**
- Kecamatan : **Pakuniran,**
- Desa/Kelurahan : **pakuniran,**
- Jalan : **--**

~~Yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :~~

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :
atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai
Nomor
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
yaitu seluas kurang lebih m²
..... meter persegi

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak Milik atas sebidang tanah :
Persil Nomor Blok Kohir Nomor
seluas kurang lebih
 m^2 (meter persegi).

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini
terletak di :

SAHABAT CORBIAN.

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :
Nomor

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak

SAHKAN CORATAN.

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini;

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :

- Segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifat, maksud dan peruntukannya menurut hukum dapat dianggap sebagai benda tetap, baik yang sekarang telah ada maupun yang akan ada/diadakan dikemudian hari.

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua, dengan janji - janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- ~~Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan 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 : -----~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. (~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. (~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. (~~

DIKOROTAN.

SAHAN CORETAN.

- ~~Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ;~~
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----

- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----
- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; -----
 - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
 - Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
 - Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
 - Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan;

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau surat mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar;

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat

pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada **Kantor Penitensi Pengadilan Negeri di Probolinggo atau di Kantor Penitensi Pengadilan Negeri dimana tempat tanah Obyek Hak Tanggungan terletak.** -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh **DEBITOR.**-----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

-- Nyonya **CAITANI**,
27 Juli 1977. Warga Negara Indonesia,
bertempat tinggal di
Kecamatan Pakungrajan, Kabupaten Jember,
Rumah Tetangga No.
Kartu Tanda Penduduk No.
dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Jember No.
12.13.110.003.000777.300 M2.

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan -----

1. Nona **IVA RIANA** dan **IVA DEWI** Pegawai Pegawai Pemuat Akta Tanah dan Tanah di Kantor di
Kraksaan, P. Jember
2. Tuan **MISHARI**, Pegawai Pejabat Pemuat Akta Tanah dan Tanah bertempat tinggal di Madiasa - Probolinggo, -----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Probolinggo, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ---

Pihak Pertama

Pihak Kedua

S A K I

SOLMAN, S.T.

Persetujuan Istri

q. P. HANI RAHYA, IN (P) 11, -
(KORPORASI) S.P., S. TANJUNGPINANG -
Persetujuan HANI RAHYA

112

S A Y A N I

Saksi

Saksi

IVA HIANA SUSUKA, S.P.I

ISNATI

Perbuat Pembuat Akta Tanah



Muhammad
M. MUHAMMAD SADYOHUTOMO, MCRP
NIP. 010 095 512

I KR. HANI RAHYA, S.H.

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA ^{Lampiran VI.}
DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL

NOMOR: PER-02/PL/2006

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN LELANG

DIREKTUR JENDERAL,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (5), Pasal 42 dan Pasal 50 ayat (6) dan Pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

Mengingat : 1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*);

2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3687);

3. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Departemen Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4313);

5. Keputusan Presiden Nomor 84 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 2004;

6. Keputusan Presiden Nomor 187/M Tahun 2004;
7. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2005;
8. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006;
9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 302/KMK.01/2004 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan sebagaimana telah diubah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 426/KMK.01/2004;
10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2002;
11. 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;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

MEMUTUSKAN:

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

Bagian Pertama
Permohonan Lelang

Pasal 1

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

Pasal 2

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

sebagai Penjual dilakukan oleh pemimpin lain yang ada di Balai Lelang tersebut.

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

Pasal 3

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

Pasal 4

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

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

Pasal 5

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

1. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah adalah:
 - a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Pengelola Barang untuk Barang Milik Negara atau Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah;
 - b. salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
 - c. salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan
 - d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
2. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (bukan penghapusan inventaris Bea dan Cukai):
 - a. salinan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Bea dan Cukai tentang penjualan Barang Dimiliki Negara;
 - b. salinan/fotokopi Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang;

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

Pasal 6

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

1. Lelang Eksekusi PUPN:
 - a. salinan/fotokopi Pernyataan Bersama/Penetapan Jumlah Piutang Negara;
 - b. salinan/fotokopi Surat Paksa;
 - c. salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
 - d. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - e. salinan/fotokopi Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
 - f. salinan/fotokopi Perincian Hutang;
 - g. salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Penanggung Hutang/ Penjamin Hutang; dan
 - h. asli/fotokopi bukti kepemilikan/hak atas barang yang akan dilelang atau khusus lelang harta kekayaan selain agunan, apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Kepala Seksi Piutang Negara bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
2. Lelang Eksekusi Pengadilan:
 - a. salinan/fotokopi Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan;
 - b. salinan/fotokopi Penetapan *Aanmaning*/teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
 - c. salinan/fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
 - d. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - e. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;
 - f. salinan/fotokopi Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi; dan
 - g. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

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

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

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

8. Lelang Eksekusi Barang Rampasan:
 - a. salinan/fotokopi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - b. salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
 - c. salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - d. salinan/fotokopi Surat Perintah Lelang dari Kejaksaan/Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK); dan
 - e. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
9. Lelang Eksekusi Barang Temuan:
 - a. salinan/fotokopi Berita Acara Barang Temuan;
 - b. salinan/fotokopi pengumuman barang temuan;
 - c. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penjualan Barang Temuan; dan
 - d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
10. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia:
 - a. salinan/fotokopi Perjanjian Pokok;
 - b. salinan/fotokopi Sertifikat Jaminan Fidusia;
 - c. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;

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

11. Lelang Eksekusi Gadai:

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

12. Lelang Eksekusi Benda Sitaan berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi

sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 :

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

Pasal 7

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

Pasal 8

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

Pasal 9

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

setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, satu hari setelah menetapkan jadwal lelang atau paling lambat sebelum pengumuman lelang.

Pasal 10

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

Pasal 11

- (1) Penjualan aset negara eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang diserahkan oleh Menteri Keuangan kepada PT Perusahaan

Pengelola Aset, (Persero) termasuk jenis lelang noneksekusi wajib.

- (2) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan Bea Lelang Noneksekusi.

Pasal 12

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

Pasal 13

- (1) Dalam hal lelang dilaksanakan di luar wilayah kerja KP2LN tempat barang berada, maka KP2LN yang melaksanakan lelang membukukan hasil lelangnya namun tidak mempengaruhi pencapaian target.
- (2) KP2LN yang melaksanakan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) membuat laporan yang

ditujukan kepada KP2LN tempat barang berada dengan tembusan kepada Direktur Jenderal c.q. Direktur Lelang Negara, Direktur Informasi dan Hukum, Kepala Kantor Wilayah barang berada, dan Kantor Wilayah pelaksanaan lelang selambat-lambatnya 10 hari setelah pelaksanaan lelang.

- (3) Hasil lelang sebagaimana dimaksud ayat (1) diperhitungkan sebagai target KP2LN tempat barang berada.

Pasal 14

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

Bagian Kedua Uang Jaminan Penawaran Lelang

Pasal 15

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

Pejabat Lelang Kelas I, Uang Jaminan Penawaran Lelang tetap disetor ke Balai Lelang.

Pasal 16

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

Bagian Ketiga
Penawaran Lelang

Pasal 17

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

Pasal 18

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

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

Pasal 19

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

Pasal 20

- (1) Penawaran lelang yang hanya dilakukan tidak langsung secara tertulis dilaksanakan dengan mengajukan penawaran menggunakan teknologi informasi dan komunikasi seperti *email*, *SMS*, atau faksimili dalam batas waktu yang telah ditentukan, Penjual dapat menjamin penawaran tersebut benar-benar pihak yang memenuhi syarat dan peserta lelang dianggap telah menyetujui persyaratan lelang yang tercantum dalam Kepala Risalah Lelang.
- (2) Penjual yang menggunakan penawaran lelang secara tidak langsung dapat mengajukan syarat lelang tambahan antara lain: tata cara pendaftaran peserta lelang, kata sandi (*password*), alamat *email*, nomor telepon/faksimili yang digunakan untuk menerima penawaran, tata cara penerimaan penawaran yang

sah, tata cara pemberitahuan pemenang lelang serta sedapat mungkin mensyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang untuk dimasukkan dalam Kepala Risalah Lelang.

- (3) Penjual wajib menyerahkan syarat lelang termasuk syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah disetujui oleh Pejabat Lelang secara tertulis kepada peserta lelang pada saat pendaftaran.
- (4) Dalam hal terdapat dua penawaran atau lebih yang sama dan telah mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.

Pasal 21

- (1) Penawaran lelang yang dilakukan langsung dan tidak langsung secara tertulis harus dilaksanakan dalam waktu yang bersamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1).
- (2) Khusus terhadap penawar yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi Penjual dapat menambahkan syarat tambahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).
- (3) Penjual wajib menyerahkan syarat lelang termasuk syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang telah disetujui oleh Pejabat Lelang secara tertulis kepada peserta lelang yang bermaksud mengajukan penawaran secara tidak langsung pada saat pendaftaran.
- (4) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang hadir saja dan sudah mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang melakukan penawaran lisan naik-naik untuk menentukan Pemenang Lelang.
- (5) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang hadir dan yang tidak hadir mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat

Lelang melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.

- (6) Penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila terjadi penawaran yang sama oleh peserta lelang yang tidak hadir saja dan mencapai atau melampaui Harga Limit, Pejabat Lelang melakukan undian untuk menentukan Pemenang Lelang.

Pasal 22

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

Pasal 23

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

Pasal 24

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

Pasal 25

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

Bagian Keempat
Pembayaran Uang Hasil Lelang

Pasal 26

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

Bagian Kelima
Bank Kreditor sebagai Pembeli

Pasal 27

- (1) Bank sebagai kreditor dapat menjadi peserta lelang barang jaminan, dengan menyatakan bahwa Pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian.
- (2) Pembelian barang jaminan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dinyatakan dengan Akta Notaris yang diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang.
- (3) Bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) paling lambat 1 (satu) tahun sejak pelaksanaan lelang harus menyampaikan pernyataan tertulis mengenai nama

dan identitas Pembeli yang ditunjuk kepada Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II.

- (4) Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II setelah menerima pernyataan dari Bank, mencatat dalam Minutaa Risalah Lelang.
- (5) Dalam hal Bank tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Bank yang bersangkutan ditetapkan sebagai Pembeli.

Bagian Keenam Risalah Lelang

Pasal 28

- (1) Risalah Lelang diberi nomor urut per Tahun Anggaran.
- (2) Bagian Kepala Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang dan dibacakan saat pelaksanaan lelang sebelum penawaran dimulai.
- (3) Bagian Badan Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang dengan tulisan tangan dan atau diketik.
- (4) Bagian Kaki Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang setelah lelang ditutup dengan tulisan tangan dan atau diketik.

Pasal 29

- (1) Produk Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II terdiri dari:
 - a. Minuta Risalah Lelang adalah asli Risalah Lelang yang terdiri dari Bagian Kepala, Badan dan Kaki Risalah Lelang lengkap dengan lampiran-lampirannya;
 - b. Kutipan Risalah Lelang adalah turunan Risalah Lelang yang diberikan kepada Pembeli yang memuat Bagian Kepala, Badan yang khusus menyangkut Pembeli bersangkutan dan Kaki;
 - c. Salinan Risalah Lelang adalah turunan dari keseluruhan Risalah Lelang yang diberikan kepada Penjual dan kepada Superintenden sebagai laporan; dan

- d. Grosse Risalah Lelang adalah salinan Risalah Lelang yang memuat frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan hanya diterbitkan atas permintaan Pembeli atau kuasanya.

(2) Penulisan kata Kutipan dilakukan pada:

- a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG";
- b. halaman terakhir Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II di atas materai secukupnya dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan Kutipan kepada pembeli sebagai akta jual beli" dengan mencantumkan tanggal pengeluarannya;
- c. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas I dan ditera/cap dinas, dalam hal Pejabat Lelang yang bersangkutan berhalangan tetap/mutasi diparaf oleh Kepala KP2LN;
- d. setiap halaman harus dibubuhkan paraf Pejabat Lelang Kelas II dan ditera/cap jabatan, dalam hal Pejabat Lelang berhalangan yang bersangkutan tetap/mutasi diparaf oleh pejabat yang berwenang.

(3) Penulisan kata Salinan dilakukan pada:

- a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG"; dan
- b. halaman terakhir Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan Salinan sesuai dengan aslinya".

(4) Penulisan frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dilakukan pada:

- a. halaman pertama Risalah Lelang, diatas kata-kata "RISALAH LELANG";
- b. halaman terakhir Grosse Risalah Lelang pada bagian kanan bawah sebelum tanda tangan Kepala KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II di atas materai secukupnya dengan dibubuhkan kata-kata "diberikan sebagai grosse pertama" dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan

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

Pasal 30

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

Pasal 31

- (1) Bea Meterai untuk Minuta Risalah Lelang dibebankan kepada Penjual.
- (2) Bea Meterai untuk Kutipan Risalah Lelang dibebankan kepada Pembeli.
- (3) Bea Meterai untuk Grosse Risalah Lelang dibebankan kepada Pembeli atau pihak ketiga yang berkepentingan.
- (4) Bea Meterai untuk Salinan Risalah Lelang dibebankan kepada pihak yang berkepentingan.

- (5) Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas tidak dibubuhi materai.

Pasal 32

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

Pasal 33

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

Bagian Ketujuh
Ketentuan Penutup

Pasal 34

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

Pasal 35

Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

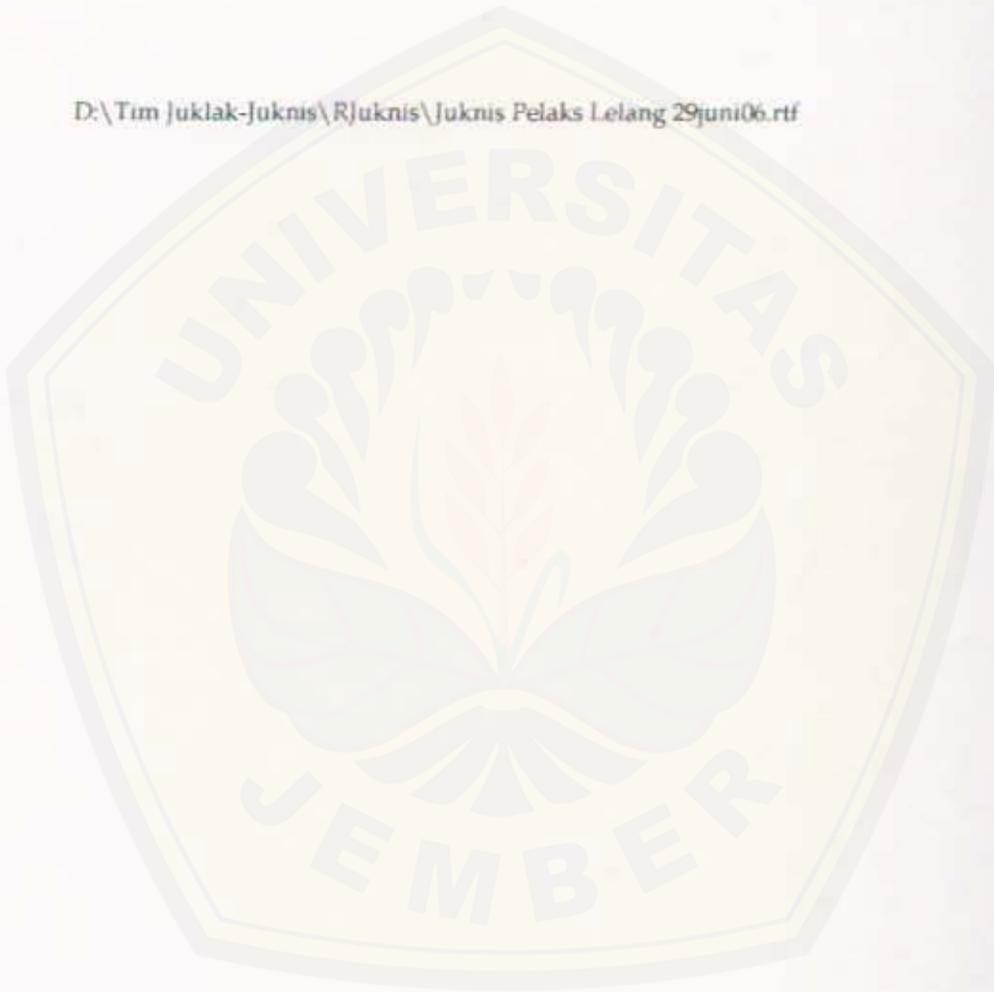
Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 30 Juni 2006

DIREKTUR JENDERAL,

ttd.

MACHFUD
NIP 060043114

D:\Tim juklak-Juknis\Rjuknis\Juknis Pelaks Lelang 29juni06.rtf





Nomor : 1759/H25.1.1/PS.8/2007
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 24 Mei 2007

Yth. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
(KPKNL) JEMBER
di -
JEMBER

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

N a m a : NOVELIA NURANI
NIM : 030710101062
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Bangka III No. 16 Jember, Telp. 0331-334221
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah

ANALISIS YURIDIS PARATE EXECUTIE OBYEK HAK
TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
JEMBER

Sehubungan dengan hal tersebut di atas kami mohon bantuan untuk
memberikan data-data yang diperlukan kepada mahasiswa tersebut, karena
hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.



Dekan

Bantu Dekan I,

Sudaryanto, S.H., M.S.

NIP. 131 120 332

Tembusan Kepada Yth :

- Ketua Bagian/Jurusan Hukum Perdata
- Yang bersangkutan
- Arsip



SURAT KETERANGAN

Nomor : KET-07 /WKN.10/KP.0401/2007

Kami yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Agus Sugiarto, SH
NIP : 060090164
Jabatan : Kepala Seksi Piutang Negara

dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Novelia Nurani
NIM : 030710101062



adalah mahasiswa S-1 Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah melakukan Penelitian terhitung mulai tanggal 24 Mei 2007 sampai dengan 29 Juni 2007 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember (dahulu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara/KP2LN Jember).

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan seperlunya.

Dikeluarkan di : Jember
Pada Tanggal : 29 Juni 2007
Pj. Kepala Sub Bagian Umum,

