



SKRIPSI

**EKSEKUSI LELANG BENDA JAMINAN
HAK TANGGUNGAN AKIBAT
DEBITUR WANPRESTASI**

*Execution Of Auction Against Guarantee Of
Responsibility Due To Wanprestor Debtor*

Oleh :

DENY AKBAR SANTOSO

140710101534

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**



SKRIPSI

**EKSEKUSI LELANG BENDA JAMINAN
HAK TANGGUNGAN AKIBAT
DEBITUR WANPRESTASI**

*Execution Of Auction Against Guarantee Of
Responsibility Due To Wanprestor Debtor*

Oleh :

DENY AKBAR SANTOSO

140710101534

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**EKSEKUSI LELANG BENDA JAMINAN
HAK TANGGUNGAN AKIBAT
DEBITUR WANPRESTASI**

*Execution Of Auction Against Guarantee Of
Responsibility Due To Wanprestor Debtor*

Oleh :

DENY AKBAR SANTOSO

140710101534

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

2019

MOTTO

“Dan tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi neraca itu”

(Surat Ar-Rahman : 9)



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, penulis persembahkan skripsi ini untuk:

1. Nenek dan kedua orang tua yang selalu mendo`akan, memberi kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis, yaitu Bapak Abdullah dan (Almrh.) Ibu Eny Sulistiowati serta Ibu Ika Rusfiati yang selalu penulis sayangi, hormati dan banggakan;
2. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan;
3. Guru-guru sejak Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA) serta Para Dosen yang Terhormat, yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis hingga bisa menjadi seperti saat ini,

PERSYARATAN GELAR

**EKSEKUSI LELANG BENDA JAMINAN
HAK TANGGUNGAN AKIBAT
DEBITUR WANPRESTASI**

*Execution Of Auction Against Guarantee Of
Responsibility Due To Wanprestor Debtor*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan mencapai gelar Sarjana Hukum

DENY AKBAR SANTOSO

140710101534

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

2019

PERSEFI JULAN

SKRIPSI DAN TELAH DIHIMPUNG
TANGGAL 18 April 2019

004

Dosen Pembimbing Utama,



I Wayan Yuda, S.H., M.H.
NIP. 1950100119520021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Mulyo Prayogo, S.H., M.H.
NIP. 195711211954031001

FENGESAHAN

Skripsi dengan Judul

**EKSEKUSI LELANG BENDA JAMINAN HAK TANGGUNGJAN AKIBAT
DEBITUR WANPRESTASI**

Oleh:

DENY AKBAR SANTOSO

140710101534

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 1960100619899021001

Nanning Suparto, S.H., M.H.
NIP. 1957112119840031001

Mengesahkan:

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Nurul Choliloh, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENCIPTAAN PAMFLET PENGEHIL

Dipersembahkan kepada keluarga Panitia Pengumpul :

Nama : Keluarga

Tempat : Jember

Tahun : April

Tahun : 2019

Dibuat oleh Panitia Pengumpul Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan "Ar-Ranah"

Panelis Penilai :

Esai :

Eka Hariyanto, S.Pd., M.Pd.
NIP. 19621231990022001

Skripsi :

EDE DIANTONI, S.Pd., M.Pd.
NIP. 197812319780422001

Anggota Pengumpul :

Uyawan Yana, S.H., M.H.
NIP. 19601006198805031001

Masrany Saifullo, S.H., M.H.
NIP. 19571123198408051001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : DENY AKBAR SANTOSO

NIM : 140710041534


FAKULTAS : IURUM

PROGRAM STUDI/TERUSAN : ILMU HUKUM

Mempunyai dan/atau bertanggung jawab atas suatu bentuk atau bentuk-bentuk PERKUSIAN MELALUI BENDA TANGGAPAN DAN TANGGUNGJAWAB AKHIR DEBITUR WANPRESTASI" dapat bertanggung jawab sepenuhnya, serta memberikan pengalihan seluruh disamping sumbernya, dan belum pernah dimohon pada instansi manapun, serta belum pernah dituntut. Saya dan anggota saya telah menandatangani dan menyerahkan isinya sesuai dengan 2 (dua) lembar yang telah ditunjukkan di atas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta dengan kesadaran penuh akan akibat hukumnya yang akan timbul akibat dari pernyataan ini tidak dapat ditarik kembali.

Jember, 08 April 2019
Mengetahui,



DENY AKBAR SANTOSO
140710041534

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **“EKSEKUSI LELANG BENDA JAMINAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT DEBITUR WANPRESTASI”** yang disusun guna salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis. Merupakan suatu kebanggaan bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan tambahan ilmu serta masukan yang bermanfaat bagi penulis;
5. Dr. Nurul Gufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Warah Atikah, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan motivasi belajar selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember atas bimbingan, pendidikan dan Tuntunanya;
9. Seluruh Karyawan dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Nenek Endang Parwati, Bapak Abdullah, (Almrh.) Ibu Eny Sulistiowati serta Ibu Ika Rusfiati, terima kasih atas segala yang telah beliau-beliau lakukan demi penulis serta setiap cinta dan kasih sayang yang selalu terpancar dan diberikan, serta tak lupa pula doa restu yang mengiringi setiap langkah penulis hingga penulis dapat sampai ke titik ini;
11. Keluarga Besar UKMF Ikatan Mahasiswa Pecinta Alam (IMPA) Akasia Fakultas Hukum Universitas Jember terima kasih telah memberikan kesempatan untuk berproses serta memberikan pembelajaran diluar bangku perkuliahan, terima kasih pula atas rasa kekeluargaan yang begitu besar meski tanpa ikatan darah, khususnya saudara-saudari Angkatan 33 Moh. Dimas, Rendy Dwi, Fuadry, Rafli, Lujeng Fitorotul, Fiki Fauziyah;
12. Teman-teman di rumah serta di Fakultas hukum Universitas Negeri Jember yang bersedia meluangkan waktunya dan meberikan motivasi untuk selalu giat dalam menyelesaikan skripsi ini;
13. Teman-teman KKN 51 Desa Sukorambi, Kecamatan Sukorambi, Kabupaten Jember;
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala yang baik dan berkah bagi kita semua dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jember, 18 April 2019

Penulis

RINGKASAN

Guna menciptakan suatu usaha baru maupun untuk mengembangkan usaha yang sudah berjalan pastinya dibutuhkan modal yang cukup, sehingga dibutuhkan pinjaman atau kredit. Dalam suatu perjanjian kredit pastilah membutuhkan jaminan sebagai jaminan pelunasan utang piutangnya, agar jaminan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat maka di ikat dengan jaminan Hak Tanggungan dikarenakan jaminan tersebut berupa benda tak bergerak yaitu tanah pertanian. Akan tetapi dalam suatu perjanjian kredit terkadang masih saja terjadi wanprestasi. Dengan terjadinya wanprestasi seringkali jaminan tersebut dilakukan lelang eksekusi, dan sering terjadi setelah terjadinya lelang eksekusi pihak debitur tidak mau menyerahkan jaminan tersebut secara suka rela. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih dalam terkait **“Eksekusi Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi.”** Penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut : *pertama*, Tergolong hak kebendaan apakah hak tanggungan atas tanah? *Kedua*, Kapan debitur dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan? *Ketiga*, Apakah kreditur dapat melakukan lelang eksekusi langsung terhadap benda jaminan hak tanggungan? Tujuan umum dari skripsi ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, serta tujuan khusus dari skripsi ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa setiap unsur yang ada pada rumusan masalah. Dalam metode penelitian meliputi tipe penelitian menggunakan yuridis normatif (*Legal Research*), pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer tentang undang-undang yang berkaitan dengan kasus dan bahan hukum sekunder tentang teori-teori yang berkaitan dengan kasus serta bahan non hukum sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum skunder dengan menggunakan analisa bahan hukum yang berpedoman pada prinsip-prinsip dasar atau umum menuju prinsip-prinsip khusus atas hasil analisa dari penelitian hukum yang dituangkan pada pembahasan sehingga dapat ditarik kesimpulan dan kemudian diajukan ke-premis minor.

Hasil penelitian skripsi yang pertama adalah mengenai penggolongan hak tanggungan dalam hak kebendaan. Terkait hak tersebut, maka terlebih dahulu kita harus mengetahui hak tanggungan serta macam-macam hak kebendaan dilakukannya hal tersebut bertujuan agar dapat ditemukannya suatu konklusi terkait hak tanggungan dalam hak kebendaan yaitu hak tanggungan terggolong kedalam hak kebendaan yang memberikan suatu jaminan karena hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*aceesoir*), serta hak tanggungan bersifat memberikan jaminan atas pemenuhan suatu piutang. Kemudian yang kedua adalah mengenai debitur dinyatakan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan. Terkait hal tersebut, terlebih dahulu kita harus mengetahui bentuk-bentuk dan kemungkinan debitur wanprestasi serta penetapan debitur dapat dinyatakan wanprestasi dalam hak tanggungan dilakukannya hal tersebut bertujuan agar dapat

ditemukannya suatu konklusi terkait debitor dinyatakan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan yaitu dilihat dari ciri debitor wanprestasi serta kemungkinan debitor wanprestasi dalam hal ini debitor tidak membayar angsuran sesuai batasa waktu yang telah diperjanjikan dan dibuktikan dengan adanya surat pringatan atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali . Kemudian yang ketiga adalah kreditur melakukan lelang eksekusi langsung benda jaminan. Terkait hal tersebut, terlebih dahulu kita harus mengetahui pendaftaran hak tanggungan serta sertifikat hak tanggungan dapat dilakukan lelang eksekusi langsung dilakukannya hal tersebut bertujuan agar dapat ditemukannya suatu konklusi terkait debitor dinyatakan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan yaitu dapat dikakukan karena dalam hak tanggungan terdapat 3 (tiga) cara eksekusi, salah satunya ialah dengan cara *parate executie* dengan dasar Pasal 6 jo Pasal 20 angka 1 huruf (a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Kesimpulan dari pembahasan ini adalah yang *pertama*, hak tanggungan tergolong dalam hak kebendaan yang bersifat memberikan suatu jaminan, karena hak tanggungan merupakan suatu jaminan sebagai pelunasan hutang dalam perjanjian kredit. *Kedua*, debitor dinyatakan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan sejak debitor tidak melakukan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dan dibuktikan dengan somasi atau surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali. *Ketiga*, kreditur dapat melakukan lelang eksekusi secara langsung terhadap jaminan hak tanggungan atau *parate executie* melalui badan pelalangan umum yaitu KPKNL. Saran dari skripsi ini adalah, *pertama*, debitor haruslah memahami hak tanggungan dan konsekuensi hukumnya. *Kedua*, debitor melakukan prestasi sesuai yang telah diperjanjikan serta mengkonfirmasi kepada kreditur sebelum dinyatakan wanprestasi. *Ketiga*, dalam pembebanan hak tanggungan harus adanya sesuatu yang menjamin kedudukan dari kreditur sebagai kreditur konkuren serta kreditur terlebih dahulu mengajukan permohonan lelang eksekusi secara langsung kepada pihak Pengadilan Negeri setempat.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	
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	8
1.4.3 Bahan Hukum	9
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	9
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	10
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	10
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	11
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Eksekusi	12

2.1.1	Pengertian Eksekusi	12
2.1.2	Macam-Macam Eksekusi	13
2.2	Benda	15
2.2.1	Pengertian Benda	15
2.2.2	Macam-Macam Benda	16
2.3	Jaminan	19
2.3.1	Pengertian Jaminan	19
2.3.2	Macam-Macam Jaminan	20
2.3.3	Azaz-Azaz Jaminan	23
2.4	Hak Tanggungan	25
2.4.1	Pengertian Hak Tanggungan	25
2.4.2	Subjek Dan Objek Hak Tanggungan	26
2.5	Wanprestasi	28
2.5.1	Pengertian Wanprestasi	28
2.5.2	Bentuk-Bentuk Wanprestasi	29
BAB 3 PEMBAHASAN		
3.1	Objek Hak Tanggungan Dapat Digolongkan Ke Dalam Hak Kebendaan Yang Bersifat Memberikan Suatu Jaminan	32
3.2	Debitur Dapat Dinyatakan Melakukan Wanprestasi Dalam Jaminan Hak Tanggungan	40
3.3	Kreditur Dapat Melakukan Eksekusi Langsung Terhadap Benda Jaminan Hak Tanggungan	48
BAB 4 PENUTUP		
4.1	Kesimpulan	60
4.2	Saran	62
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

- 1. Perjanjian Kredit Nomor 093/ULM-KCNG/PK/III/11**
- 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 9/1989**
- 3. Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 082/HT/Tanggul/IV/2011**
- 4. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 974/2011**
- 5. Surat Peringatan I Nomor 185/SP I/ULAMM-KCNG/VI/13**
- 6. Surat Peringatan II Nomor 232/SP II/ULAMM-KCNG/VII/13**
- 7. Surat Peringatan III Nomor 245/SP III/ULAMM-KCNG/VII/13**
- 8. Risalah Lelang Nomor 0603/2013**
- 9. Berita Acara Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) Pengosongan Nomor 12/EX.Gr/2015/PNJmr**

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dewasa ini, kebutuhan manusia semakin meningkat dan terus meningkat sehingga dibutuhkan perkonomian yang cukup besar pula agar sebanding dengan kebutuhannya. Terkait dengan hal itu, maka semua orang berusaha untuk meningkatkan perekonomiannya, salah satu caranya ialah dengan cara menciptakan suatu usaha baru ataupun dengan cara mengembangkan usaha yang sudah berjalan. Dalam menciptakan suatu usaha baru maupun mengembangkan usaha yang sudah berjalan, baik dalam kehidupan di kota maupun kehidupan di desa, pastinya dibutuhkan modal yang cukup besar agar bisa terwujudnya hal tersebut. Tidak banyak orang yang memiliki kemampuan akan hal tersebut, tanpa mendapatkan bantuan dari pihak lain. Setiap orang akan sangat membutuhkan bantuan atau pinjaman modal usaha atau yang sering disebut dengan kredit usaha.

Bantuan modal usaha atau kredit usaha dapat diperoleh melalui lembaga keuangan (bank) atau lembaga keuangan non bank atau lembaga pembiayaan. Lembaga keuangan non bank atau lembaga pembiayaan sendiri terdapat banyak macamnya, salah satu lembaga keuangan non bank atau lembaga pembiayaan yang bisa memberikan kredit usaha ialah PT. Permodalan Nasional Madani (untuk selanjutnya disebut PT. PNM).

PT. PNM adalah salah satu Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dibidang jasa keuangan pembiayaan usaha mikro, sesuai dengan visi dan misinya yaitu peningkatan pembiayaan untuk Usaha Mikro, Kecil, Menengah dan koperasi (untuk selanjutnya disebut UMKMK) serta solusi strategis dari pemerintah untuk peningkatan kesejahteraan dan pemerataan ekonomi masyarakat melalui pengembangan akses, peningkatan kapasitas bagi para pelaku UMKMK. Dalam suatu pemberian kredit usaha pastilah akan adanya suatu perjanjian kredit yang timbul. Pengertian kredit menurut ketentuan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau yang mewajibkan pihakpeminjam untuk

melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Penggunaan istilah kredit sendiri biasanya digunakan oleh lembaga keuangan (bank), sedangkan pada lembaga keuangan non bank atau lembaga pembiayaan biasanya menggunakan istilah pinjaman.

Dalam suatu perjanjian kredit apabila didasari dengan rasa kepercayaan saja, tentunya akan menimbulkan suatu kerugian nantinya, khususnya bagi pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan uangnya. Terkait dengan hal itu, maka dalam setiap perjanjian kredit yang dibuat pasti diikuti juga dengan jaminan atau agunan tertentu yang disertakan. Jaminan yang dapat digunakan dalam perjanjian kredit menurut Peraturan Bank Indonesia (BI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, antara lain:

1. Surat Berharga dan Saham;
2. Tanah, Gedung, dan Rumah Tinggal;
3. Mesin yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
4. Pesawat Udara atau Kapal Laut;
5. Kendaraan Bermotor dan Persediaan;
6. Resi Gudang; serta
7. Hak Cipta.

Emas pastinya bisa jadi agunan karena memenuhi kriteria. Hanya tak bisa diterima di bank konvensional karena Bank Indonesia (BI) meluncurkan aturan gadai emas lewat Surat Edaran (SE) No. 14/7/DPBS.¹ Kebanyakan orang menggunakan tanah, bangunan, kendaraan bermotor sebagai agunan pada bank konvensional daripada emas yang diagunkan, akan tetapi emas banyak diagunkan pada lembaga pembiayaan non bank seperti di pengadaian.

Dalam suatu perjanjian kredit terkadang tidak selalu mulus, masih ada saja pihak yang melakukan wanprestasi atau kelalaian dalam melakukan perjanjian kredit tersebut. Kreditur yang hanya didasari dengan rasa kepercayaan saja terhadap debitur dan tanpa adanya suatu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur

¹ Kontan, 2012, *BI atur kembali gadai emas*, melalui: <https://keuangan.kontan.co.id/news/bi-atur-kembali-gadai-emas>, diakses pada tanggal 13 Desember 2018 pukul 22.15 WIB.

apabila nantinya debitur ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi menurut Yahman menyatakan:²

“Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji.”

Tidak sedikit kasus yang terjadi, meskipun setelah adanya kutipan risalah lelang debitur tidak mau menyerahkan agunan tersebut kepada pemenang lelang, sehingga pemenang lelang melakukan mediasi dengan debitur. Kebanyakan kasus yang terjadi meski sudah dilakukan mediasi tetap saja debitur tidak mau menyerahkan agunan tersebut sehingga menempuh jalur hukum dengan melakukan eksekusi obyek lelang.

Terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian kredit pembiayaan yang mengakibatkan eksekusi, maka penulis melakukan kajian terhadap putusan Pengadilan Negeri Nomor : 12/Pzzdt.Ex.Gr/2015/PN.Jr tertanggal 31 Maret 2015 mengenai Pelaksanaan Eksekusi berdasarkan Risalah Lelang No.0603/2013 tertanggal 18 Oktober 2013 antara Abdullah, S.H. sebagai pemenang lelang/pemohon eksekusi melawan Hj. Nurhasanah dan Sale alias P. Saiful sebagai para termohon eksekusi terhadap tanah pertanian yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Karnito Nomor 9/Desa Patemon, Gambar Situasi tanggal 21 November 1989 No. 5004/1989 dengan luas lahan 1180m². Atas nama Abdullah karena wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yang mengakibatkan lelang obyek jaminan hak tanggungan.

Pada hari Kamis, tanggal 17 Maret 2011 dalam perjanjian kredit No.093/ULM-KCNG/PK/III/11, yang dilakukan oleh H. Zainur Rahman yang bertindak atas nama diri sendiri dan telah mendapatkan persetujuan dari sang istri untuk melakukan perjanjian kredit dibawah tangan yang selanjutnya disebut debitur, yang dibuat oleh PT. Permodalan Nasional Madani (PT. PNM) yang berkedudukan berkantor pusat di Jakarta yang diwakili oleh Helmi Yudho Prawiro selaku Manager dari Unit Layanan Modal Mikro (untuk selanjutnya disebut

² Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 81.

ULaMM) unit Kencong yang selanjutnya disebut kreditur. Melakukan perjanjian kredit sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yang akan digunakan sebagai modal kerja dan investasi dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal 17 Maret 2011 sampai tanggal 17 Maret 2014, pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar oleh debitur dengan cara angsuran (*installment*) setiap tanggal 17 setiap bulannya melalui cara pembayaran melalui rekening PT. PNM di bank Bank Central Asia (BCA) atau setoran langsung ke kantor Unit ULaMM serta pembayaran haruslah disertai bukti transfer dan diberikan kepada PT. PNM, jika debitur tidak melakukan pembayaran angsuran maka debitur dikenai denda sebesar 3% (tiga persen) per bulannya. Debitur menjaminkan sebidang tanah sawah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Karnito Nomor 9/Desa Patemon, Gambar Situasi tanggal 21 November 1989 No. 5004/1989 dengan luas lahan 1180m² atas nama Nur Hasanah yang terletak di Desa Tanggul Kulon Kecamatan Tanggul Kab. Jember Prop. Jawa Timur.

Ketika sudah 2 (dua) tahun berjalan debitur tidak membayar angsuran bulanan lagi, maka kreditur melayangkan somasi (untuk selanjutnya disebut Surat Peringatan) ke-1 (satu) tertanggal 10 Juni 2013 tetapi hal tersebut tidak diindahkan oleh debitur. Debitur masih saja tidak membayar angsuran bulan berikutnya maka kreditur melayangkan Surat Peringatan ke-2 (dua) pada tanggal 12 Juli 2013, sampai dengan waktu jatuh tempo pembayaran debitur tidak juga membayar angsuran bulan Juli. Pada tanggal 26 Juli 2013 kreditur melayangkan Surat Peringatan ke-3 (tiga) tetapi hal tersebut masih saja tidak diindahkan oleh debitur. Dikarenakan hal tersebut PT. PNM ULaMM Unit Kencong memberi tahu debitur bahwa jaminan hak tanggungannya akan dilelang. Lantas PT. PNM ULaMM Unit Kencong mengajukan lelang atas jaminan debitur ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut KPKNL) Jember dengan nomor surat permohonan S-107/PNM-JBR/IX/2013 tanggal 11 September 2013, maka KPKNL jember memuat berita pelelangan di media cetak (surat kabar) serta media KPKNL Jember.

Pada hari Jum`at, tanggal 18 oktober 2013 KPKNL Jember melakukan pelelangan atas jaminan berupa sebidang tanah pertanian berikut tanaman di atasnya Sertipikat Hak Milik Karnito Nomor 9/Desa Patemon, Gambar Situasi tanggal 21 November 1989 No. 5004/1989 dengan luas lahan 1180m² atas nama Nur Hasanah yang terletak di Desa Tanggul Kulon Kecamatan Tangul Kab. Jember Prop. Jawa Timur, dan dimenangkan oleh Abdullah dengan harga beli lelang Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah). Dengan adanya pemenang lelang atas jaminan hutang, maka Badan Piutang Negara atau KPKNL Jember mengeluarkan Surat Risalah Lelang dengan No. 0603/2013 serta sertipikat hak tanggungan dengan No. 974/2011 yang diberikan kepada Abdullah untuk dibalik nama dikantor Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) Jember. Objek jaminan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Jember, lantas Abdullah memberi tahu debitur manakala tanah tersebut akan dikuasai oleh Abdullah, akan tetapi debitur tidak mau menyerahkan tanah tersebut. Karena hal tersebut Abdullah mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jember dengan Nomor 12/EX.Gr/2015/PNJmr tertanggal 31 Maret 2015.

Terkait dengan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih dalam mengenai hal-hal yang dikemukakan diatas dan memformulasikan dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul **“Eksekusi Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang di atas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Tergolong hak kebendaan apakah hak tanggungan atas tanah?
2. Kapan debitur dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan?
3. Apakah kreditur dapat melakukan lelang eksekusi langsung terhadap benda jaminan hak tanggungan?

1.3 Tujuan Penelitian

Skripsi ini mempunyai 2 (dua) macam tujuan yang hendak dicapai dengan diadakannya suatu penelitian, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus, sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penelitian skripsi ini adalah:

- a. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember;
- c. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh diperkuliahan dengan kasus yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penelitian skripsi ini adalah:

- a. Mengetahui dan menganalisa hak tanggungan atas tanah dalam penggolongan hak kebendaan
- b. Mengetahui dan menganalisa debitur dapat dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian jaminan hak tanggungan
- c. Mengetahui dan menganalisa eksekusi langsung oleh kreditur terhadap hak tanggungan dengan benda jaminan

1.4 Metode Penelitian

Demi menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap

data hasil penelitian. metode dalam penulisan karya tulis ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapat kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang di hadapi.

Di dalam disertasi tersebut dijumpai adanya sub dari subbab berjudul *Methoden en doel van het onderzoek* (Metode dan tujuan Penelitian) yang berada pada subbab *Verantwoording* (Pertanggung jawaban) yang isinya merupakan pertanggung jawaban pemilih isu, objek penelitian dan Tujuan Penelitian.³ Terkait itu, suatu metode digunakan agar dalam penyusunan skripsi ini dapat mendekati kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya. Metode yang digunakan dalam penulisan Skripsi ini adalah sebagai berikut.

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses yang dilakukan untuk memecahkan suatu isu hukum yang dihadapi, sehingga dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, serta menemukan aturan hukum guna menjawab masalah hukum yang ada. Menurut Peter Mahmud Marzuki,⁴ yang dimaksud dengan penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-about*. Tipe kegiatan *know-how*, ialah penelitian hukum yang dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Dalam penulisan penelitian skripsi ini, tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yaitu penelitian yang difokuskan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-undang, Peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Cet. Ke-12, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2016), hlm 2.

⁴ *Ibid.*, hlm. 60.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat dipergunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Macam-macam pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum tersebut adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas.

Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan jika pokok permasalahan diarahkan untuk meneliti norma hukum yang ada di dalam satu kesatuan (komperhensif), inklusif dalam satu sistem, dan tersusun hirarkis. Tidak hanya itu pendekatan perundang-undangan juga mensyaratkan bahwa peneliti juga perlu mempelajari landasan filosof dari setiap peraturan perundang-undangan yang diacunya.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajarinya, akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada peraturan untuk masalah yang dihadapi.⁵

Pendekatan yang digunakan oleh peneliti dalam skripsi ini yaitu pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

⁵ *Ibid.*, hlm. 177.

Kaitannya penelitian skripsi ini dengan pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) digunakan untuk membahas rumusan masalah *pertama*, Tergolong hak kebendaan apakah hak tanggungan atas tanah. *Kedua*, Kapan debitur dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan. *Ketiga*, Apakah kreditur dapat melakukan eksekusi lelang langsung terhadap benda jaminan hak tanggungan.

Penelitian skripsi ini menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah untuk membahas rumusan masalah *pertama*, Tergolong hak kebendaan apakah hak tanggungan atas tanah. *Kedua*, Kapan debitur dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan. *Ketiga*, Apakah kreditur dapat melakukan eksekusi lelang langsung terhadap benda jaminan hak tanggungan.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi sumber-sumber penelitian hukum yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.⁶ Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini terdiri dari:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. *Herzein Inkandsch Reglement (HIR)*;
3. *Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBG)*;
4. *Wetboek op de Burgerlijke Rechtvoidering (BRv)*;

⁶ *Ibid.*, hlm 181.

5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632); Jakarta;
6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790); Jakarta;
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1999 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Dalam Rangka Pengembangan Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 82); Jakarta;
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Baru;

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum (termasuk yang on-line). Disamping itu juga, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Kegunaan bahan sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” ke arah mana peneliti melangkah.⁷

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.⁸

⁷ *Ibid.*, hlm 195.

⁸ *Ibid.*, hlm 204 – 206.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan, proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu:⁹

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Analisis isu hukum dengan peraturan perundang-undangan tersebut dengan melakukan penafsiran terhadap undang-undang;
4. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
5. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
6. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Dalam skripsi ini menggunakan metode deduktif, yaitu berpedoman pada prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti. Jadi bergerak dari prinsip-prinsip umum menuju prinsip-prinsip khusus.

Berdasarkan metode penelitian yang diuraikan di atas hasil analisa dari penelitian hukum dituangkan dalam suatu pembahasan yang selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduksi tersebut, kemudian diajukan ke-premis minor. Berdasarkan kedua hal tersebut sehingga dapat ditarik kesimpulan atau konklusi.¹⁰ diharapkan penulisan skripsi ini mampu memperoleh jawaban dari rumusan masalah sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan.

⁹ *Ibid.*, hlm 214 – 251.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 47.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Eksekusi

2.1.1 Pengertian Eksekusi

Dalam suatu putusan pengadilan terkadang berakhir dengan adanya suatu penetapan eksekusi. Pengertian eksekusi sendiri ada beberapa pengertian, tergantung dari pelaksanaan eksekusi dari bidang apa. Dalam bidang pidana, eksekusi merupakan pelaksanaan suatu putusan yang sudah tetap seperti eksekusi mati. Sebaliknya dalam bidang perdata, eksekusi biasanya diartikan sebagai pengosongan lahan atau suatu obyek sengketa. Terkait itu, penulis akan menjelaskan beberapa pengertian eksekusi.

Pengertian eksekusi diatur dalam Pasal 195 HIR atau Pasal 207 Rbg menyebutkan:

“Hal menjalankan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri adalah atas perintah dan tugas Pimpinan ketua Pengadila Negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal HIR.”

Selanjutnya dalam Pasal 196 *HIR* atau Pasal 208 *Rbg* menyebutkan:

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi amar Putusan Pengadilan dengan damai maka pihak yang menang dalam perkara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan Putusan Pengadilan itu.”

Beberapa pendapat dari para ahli hukum tentang pengertian eksekusi, diantaranya :

11. Menurut M. Yahya Harahap,¹¹ Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Olehkarena itu, eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.

¹¹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 1.

- k. Menurut Mochammad Dja`is,¹² Eksekusi adalah upaya kreditur merealisasikan hak secara paksa karena debitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Dengan demikian eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum eksekusi, objek eksekusi tidak hanya putusan hakim dan grosse akta.
- l. Menurut Wildan Suyuthi,¹³ Eksekusi putusan perdata adalah melaksanakan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai pengertian eksekusi diatas, maka dapat diketahui bahwa pengertian eksekusi, yaitu upaya yang dilakukan oleh kreditur untuk mendapatkan haknya secara paksa, dikarenakan debitur atau pihak yang kalah tidak mau menyerahkan suatu objek secara baik-baik dan damai sesuai dengan amar putusan pengadilan untuk melaksanakan serangkaian tindakan yang berkesinambungan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2.1.2 Macam-macam Eksekusi

Eksekusi pada perkara hukum dapat dilakukan apabila suatu putusan hakim yang amar putusannya sudah *condemnatoir* yang bisa dimintakan eksekusi. Eksekusi terdapat banyak macam-macamnya, ada beberapa pendapat ahli yang menjelaskan macam-macam eksekusi, diantaranya:

Menurut Wildan Suyuthi, ada tiga macam jenis pelaksanaan putusan atau eksekusi, yaitu:¹⁴

- a. Eksekusi Rill
Eksekusi rill tidak diatur di pasal manapun baik dalam *HIR* maupun *Rbg*, namun pengaturan mengenai eksekusi riil tersebut tertuang dalam dalam pasal 1033 *Rv* yang didalamnya terdapat pengertian mengenai eksekusi riil yakni pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, seperti penyerahan barang, pengosongan rumah atau tanah, pembongkaran, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan lain

¹² Mochammad Dja`is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2000), hlm.16.

¹³ Wildan Suyuthi, *Sita Dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta: Tatanusa, 2004), hlm. 60.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 67.

- sebagaimana. Eksekusi riil dapat langsung dilakukan dengan mengacu pada amar putusan tanpa harus melalui proses lelang;
- b. Eksekusi untuk melaksanakan suatu perbuatan
Sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 225 *HIR* atau 259 *Rbg*, mislanya memperbaiki bangunan yang telah dirusak oleh pihak tergugat;
 - c. Eksekusi untuk membayar sejumlah uang
Yang dimaksud dengan eksekusi dengan yang menghukum pihak yang kalah untuk membayar sejumlah uang dalam pasal 196 *HIR* dan pasal 208 *Rbg* ini merupakan kebalikan dari eksekusi riil, dimana dalam hal eksekusi ini tidak dapat dilakukan langsung sesuai dengan amar putusan tanpa melalui proses lelang terlebih dahulu. Hal tersebut dikarenakan eksekusi ini bernilai uang, sehingga haruslah melalui proses lelang terlebih dahulu barulah dapat dilaksanakan sebuah eksekusi.

Menurut Hari Santosa yang disampaikan dalam Kegiatan Diklat Pejabat Lelang macam-macam eksekusi mengatakan jenis pelaksanaan putusan atau eksekusi ada 4 (empat) macam, yaitu:¹⁵

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang Pasal 196 *HIR*, Pasal 208 *Rbg*;
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang beberapa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang Pasal 225 *HIR*, Pasal 259 *Rbg*;
- c. Eksekusi riil, merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung Pasal 1033 *Rv*, Pasal 200 ayat 11 *HIR*, Pasal 218 *Rbg*;
- d. Eksekusi langsung (*Parate Executie*), terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial Pasal 1155 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata).

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai macam-macam eksekusi diatas, maka dapat diketahui bahwa macam-macam eksekusi ada 4 (empat) macam, yaitu:

1. Eksekusi riil yaitu pelaksanaan putusan hakim kepada debitur secara langsung, Eksekusi melaksanakan perbuatan yaitu pihak yang menang

¹⁵ Hari Santosa, 2016, *Hukum Acara Perdata*, melalui: <https://kic.kemenkeu.go.id/wp-content/uploads/2016/08/2-Hukum-Acara-Perdata.pdf>, diakses pada tanggal 24 oktober 2018 pukul 07.30 WIB.

dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan agar mendapat ganti rugi;

2. Eksekusi untuk membayar uang yaitu menghukum pihak yang kalah agar membayar uang;
3. Eksekusi langsung (*Parate Executiue*) yaitu kreditur menjual barang milik debitur, tetapi kreditur tidak memiliki titel eksekutorial.

Eksekusi tidak hanya terdapat putusan hakim saja, akan tetapi juga mencakup pelaksanaan eksekusi berdasarkan perjanjian dan undnag-undang. Terkait dengan hal itu, maka eksekusi juga merupakan suatu upaya untuk realisasi suatu hak.

2.2 Benda

2.2.1 Pengertian Benda

Hukum benda mengatur mengenai sisi positif dari harta kekayaan seseorang. Dalam ilmu hukum, sering dimasukkan ke dalam jenis hukum yang bersifat tertutup, dalam artian bahwa tidak boleh sesukanya melakukan penyimpangan. Terkait dengan itu, penulis akan menguraikan pengertian benda menurut beberapa sumber, diantaranya:

Benda diatur dalam Pasal 499 KUH Perdata menyebutkan : “Tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik.”

Berbeda dengan pengertian benda menurut KUH Perdata, beberapa ahli menjelaskan pengertian benda, diantaranya:

- a. Menurut Mariam Darus Badruzaman,¹⁶ Secara yuridis Benda (*zaak*) mengandung pengertian yang luas dan abstrak, mencakup barang (yang bersifat nyata) dan hak yang bersifat (tidak nyata), yang dapat menjadi objek Hak Milik. Benda berwujud dan tidak berwujud dapat menjadi objek hukum benda dan hukum perikatan.
- b. Menurut Dominikus Rato,¹⁷ Benda adalah keseluruhan aturan kaedah (*normative*) hukum yang mengatur tentang hubungan-

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Sistem Hukum Benda Nasional*, (Jakarta: Alumni, 2015), hlm.13.

¹⁷ Dominikus Rato, *Hukum Benda Dan Harta Kekayaan Adat*, (Jember: LaksBang Pressindo, 2016), hlm.2.

hubungan hukum antar sesama subjek hukum yang berkenaan dengan benda dan hak-hak kebendaan.

- c. Menurut Abdulkadir Muhammad,¹⁸ Benda adalah objek milik. Hak juga dapat menjadi objek milik. Oleh sebab itu, benda dan hak adalah objek milik. Secara yuridis atau menurut konsep hukum yang dimaksud dengan benda adalah segala sesuatu yang menjadi objek milik. Semua benda dalam arti hukum dapat diperdagangkan, dapat dialihkan kepada pihak lain, dan dapat diwariskan.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai pengertian benda diatas, maka dapat diketahui bahwa pengertian benda (*zaak*), yaitu sesuatu yang dapat dikuasai oleh hak milik dan mamiliki pengertian yang luas. Benda dalam artian hukum yaitu yang dapat diperdagangkan, dapat dialihkan kepada pihak lain, serta dapat diwariskan.

2.2.2 Macam-macam Benda

Dalam KUH Perdata sudah diatur hal-hal yang berkaitan dengan hubungan orang, yang terbagi menjadi 4 (empat) buku, salah satunya adalah buku 2 (dua) yang mengatur tentang benda. Dalam hukum benda terdapat bermacam-macam jenisnya, maka benda dapat digolongkan dalam beberapa macam, diantaranya:

Macam-macam benda diatur dalam Pasal 503 sampai 505 KUH Perdata. Pada Pasal 503 KUH Perdata menyebutkan: “Tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tak bertubuh.”

Penjelasan paada Pasal 504 KUH Perdata menyebutkan: “Tiap-tiap kebendaan adalah bergerak atau tak berbergerak, satu sama lain menurut ketentuan-ketentuan dalam kedua bagian berikut.”

Penjelasan pada Pasal 505 KUH Perdata menyebutkan: “Tiap-tiap kebendaan adalah bergerak adalah dapat dihabiskan atau tak dapat dihabiskan; kebendaan dikatan dapat dihabiskan, bilamana karena dipakai, menjadi habis.”

Berbeda dengan penjelasan tentang macam-macam benda menurut KUH Perdata, beberapa pendapat ahli menjelaskan tentang macam-macam benda, diantaranya:

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 128.

Menurut Rachmadi Usman, KUH Perdata membeda-bedakan benda dalam berbagai macam, yaitu:¹⁹

- a. Pasal 503 KUH Perdata kebendaan atas benda yang berwujud atau bertubuh (*lichamelijke zaken*) dan benda yang tidak berwujud atau bertubuh (*onlichamelijke zaken*);
- b. Pasal 504 KUH Perdata kebendaan atas benda tidak bergerak (*onroerende zaken*) dan benda bergerak (*roerende zaken*);
- c. Pasal 505 Kitab KUH Perdata kebendaan atas benda yang dapat dihabiskan (*verbruikbare zaken*) dan benda yang tidak dapat dihabiskan (*onverbruikbare zaken*);
- d. Pasal 1332 KUH Perdata kebendaan dalam perdagangan (*zaken in de handel*) dan benda di luar perdagangan (*zaken buiten de handel*);
- e. Pasal 1334 KUH Perdata kebendaan atas benda yang sudah ada (*tegenwoordige zaken*) dan benda yang baru akan ada (*toekomstige zaken*);
- f. Pasal 1163 KUH Perdata benda yang dapat dibagi (*deelbare zaken*) dan benda yang tidak dapat dibagi (*ondeelbare zaken*);
- g. Pasal 1694 KUH Perdata kebendaan atas benda dapat diganti (*vervangbere zaken*) dan benda yang tidak dapat diganti (*onvervangbere zaken*).

Menurut Abdulkadir Muhammad, Benda dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis menurut arti pentingnya dalam hubungan dengan perbuatan hukum terhadap benda. Pada umumnya ada tujuh klasifikasi benda tersebut :²⁰

- a. Benda berwujud dan tidak berwujud;
Arti penting klasifikasi ini terletak pada cara penyerahannya jika benda itu dipindahtangankan kepada pihak lain melalui perbuatan hukum tertentu, misalnya, jual beli, pewarisan, dan hibah.
- b. Benda bergerak dan tidak bergerak;
Arti penting klasifikasi ini terletak pada penguasaan (*bezit, take hold*); penyerahan (*levering, delivery*); daluarsa (*veryaring, expired*); dan pembebanan (*bezwaring, burdening*).
- c. Benda dipakai habis dan tidak dipakai habis;
Arti penting klasifikasi ini terletak pada pembatalan perjanjian. Perjanjian yang objeknya benda dipakai habis apabila dibatalkan akan mengalami kesulitan dalam pemulihan pada keadaan semula. Sedangkan perjanjian yang objeknya benda tidak dipakai habis apabila dibatalkan tidak begitu mengalami kesulitan pada pemulihannya dalam keadaan semula karena bendanya masih ada dan dapat diserahkan kembali.

¹⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 62.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hlm. 129-133.

- d. Benda sudah ada dan benda akan ada;
Arti penting klasifikasi ini terletak pada pembebanan sebagai jaminan utang atau pada pelaksanaan perjanjian. Benda yang sudah ada dapat dijadikan jaminan utang dan perjanjian yang objeknya benda akan ada dapat menjadi batal apabila pemenuhannya itu tidak mungkin dilaksanakan sama sekali.
- e. Benda dalam perdagangan dan luar perdagangan;
Arti penting klasifikasi ini terletak pada penyerahan atau pemindahtanganan karena jual beli atau karena pewarisan. Benda dalam perdagangan dapat diperjualbelikan dengan bebas dan dapat diwariskan kepada ahli waris. Sedangkan benda luar perdagangan tidak dapat diperjualbelikan dan tidak dapat diwariskan kepada ahli waris.
- f. Benda dapat dibagi dan tidak dapat dibagi;
Arti penting klasifikasi ini terletak pada pemenuhan prestasi suatu perjanjian. Pada perjanjian yang objeknya benda dapat dibagi, prestasi dapat dilakukan secara sebagian demi sebagian. Sedangkan dalam perjanjian yang objeknya benda tidak dapat dibagi, pemenuhan prestasi tidak mungkin dapat dilakukan sebagian demi sebagian, tetapi harus secara utuh.
- g. Benda terdaftar dan tidak terdaftar.
Arti penting klasifikasi ini terletak pada pembuktian kepemilikannya, untuk kepentingan umum dan kewajiban membayar pajak. Benda terdaftar dibuktikan dengan tanda pendaftaran atau sertifikat atas nama pemiliknya sehingga mudah dikontrol pemiliknya. Sedangkan benda tidak terdaftar disebut juga benda tidak atas nama, umumnya tidak akan sulit pembuktian kepemilikannya karena berlaku asas yang menguasai dianggap sebagai pemiliknya.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai macam-macam benda diatas, maka dapat diketahui bahwa benda dapat digolongkan kedalam beberapa macam, yaitu: Benda bergerak dan benda tidak bergerak, Benda berwujud dan benda tidak berwujud, Benda yang sudah ada dan benda yang baru akan ada, Benda dalam perdagangan dan benda diluar perdagangan, Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi, Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti, Benda yang dapat dihabiskan dan benda yang tidak dapat dihabiskan.

2.3 Jaminan

2.3.1 Pengertian Jaminan

Pada perjanjian kredit pastilah akan diikuti dengan adanya suatu jaminan untuk meyakinkan apabila debitur dapat melunasi suatu perjanjian kredit. Istilah jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Dalam KUH Perdata sendiri tidak menerangkan secara jelas tentang pengertian jaminan.

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan istilah agunan, istilah agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, agunan adalah:²¹

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Sehingga jaminan artinya adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima oleh debitur dari kreditur.

Berbeda dengan pengertian jaminan menurut Hartono Hadisoeparto,²² Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Pengertian jaminan menurut M. Bahsan,²³ Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai pengertian jaminan diatas, maka dapat diketahui bahwa pengertian jaminan, yaitu sesuatu yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur berupa suatu objek tertentu sehingga kreditur merasa yakin bila debitur dapat memenuhi semua kewajibannya.

²¹ Ngadenan, *Jurnal Law Reform vol.5.*, (Semarang: Magister Ilmu Hukum-Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 122.

²² Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty,2004), hlm. 50.

²³ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rejeki Agung, 2002), hlm. 148.

2.3.2 Macam-macam Jaminan

Jaminan sering digunakan sebagai alat bantu pelunasan debitur bila terjadi wanprestasi, besaran jaminan akan disesuaikan dengan jumlah nominal piutang debitur. Jaminan sendiri terdapat banyak macamnya, maka penulis akan menjelaskan macam-macam jaminan dari beberapa sumber, diantaranya:

Dalam hukum jaminan, jaminan terbagi menjadi 2 (dua) macam jaminan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus.

a. Jaminan Umum

Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan:

Segala kebendaan si berpiutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Berdasarkan aturan ini dapat dijelaskan bahwa semua harta benda debitur dapat dijadikan utang, meskipun dalam perjanjian utang piutang tersebut tidak diikuti dengan perjanjian jaminan.

Jaminan umum menurut Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D. Purnomo,²⁴ Jika seseorang mempunyai utang, maka semua hartanya saat ini atau yang akan ada dikemudian hari, dapat digunakan sebagai tanggungan untuk pelunasan utang, inilah yang dimaksud sebagai jaminan umum.

b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus menurut H.R.M. Anton Suyatno adalah²⁵ Jaminan khusus merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban atau utang debitur tertentu tersebut baik secara kebendaan maupun perorangan.

Jaminan khusus sendiri terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :
jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

²⁴ Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D.Purnomo, *Credit Top Secret buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet*, (Jember: Penerbit Andi, 2018), hlm.96.

²⁵ H.R.M. Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 84..

1) Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan atau disebut juga dengan jaminan penanggungungan terdapat pada Pasal 1820 KUH Perdata yang menyebutkan:

“Penanggungungan adalah suatu perjanjian dengan seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Jaminan perorangan menurut R. Subekti,²⁶ Suatu perjanjian antara seorang kreditor dengan dengan orang ketiga yang menjamin depenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Perjanjian Jaminan Perorangan bahkan dapat diadakan antara kreditor dengan debitur, atau antara kreditor dengan orang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewjiban-kewajiban debitur.

2) Jaminan Kebendaan

Pada jaminan kebendaan menurut Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D. Purnomo,²⁷ Jaminan kebendaan terdapat 5 (lima) macam, yaitu meliputi:

a) Jaminan Gadai

Pengertian jaminan gadai diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata, menyebutkan:

“Gadai adalah suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya, setelah barang itu digadaikan, baiaya-biaya mana harus didahulukan.”

²⁶ Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D.Purnomo, *Op.cit.*, hlm. 97-98.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 98.

b) Jaminan Fidusia

Pengertian jaminan fidusia dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, menyebutkan:

“Peralihan hak kepemilikan atas suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut dalam penguasaan pemilik benda itu.”

c) Jaminan Hak Tanggungan

Pengertian jaminan hak tanggungan menurut Sutarno,²⁸ Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur. Jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini menimbulkan jaminan khusus yang berupa kebendaan yaitu Hak Tanggungan.

d) Jaminan Hipotek

Pengertian jaminan hipotek dijelaskan dalam Pasal 1162 KUH Perdata, menyebutkan : “Suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.”

e) Jaminan Resi Gudang

Pengertian jaminan resi gudang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang, menyebutkan:

“Sistem Resi Gudang adalah kegiatan yang berkaitan dengan penerbitan, pengalihan, penjaminan, dan penyelesaian transaksi Resi Gudang.”

f) Jaminan Repo Surat Berharga

Pengertian jaminan repo surat berharga menurut Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D.Purnomo,²⁹ Transaksi repo (*Repurchase Agreement*) adalah transaksi penjualan instrumen surat berharga antara dua pihak yang diikuti dengan perjanjian untuk membeli kembali surat berharga tersebut pada tanggal yang telah

²⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm. 151.

²⁹ Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D.Purnomo, *Op.cit.*, hlm. 120.

ditentukan dikemudian hari dengan harga tertentu yang telah disepakati.

g) Jaminan Hak Kekayaan Intelektual (Hak Cipta dan Paten)

Jaminan Hak Kekayaan Intelektual menurut Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D. Purnomo,³⁰ Jaminan Hak Kekayaan Intelektual khususnya Hak Cipta dan Paten karena benda-benda bergerak tak nyata (*immaterial*) yang bernilai ekonomis.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai macam-macam jaminan, maka dapat diketahui bahwa macam-macam jaminan, maka dapat diketahui bahwa jaminan terbagi menjadi 2 (dua) macam: Jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Jaminan khusus. Jaminan khusus sendiri masih terbagi lagi menjadi Jaminan perorangan atau jaminan penanggungan dan Jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan sendiri masih terbagi lagi menjadi 7 (tujuh) macam, yaitu: Jaminan Gadai, Jaminan Fidusia, Jaminan Hipotek, Jaminan Hak Tanggungan, Jaminan Resi Gudang, Jaminan Repo Surat Berharga dan Jaminan Hak Kekayaan Intelektual khususnya Hak Cipta dan Hak Paten.

2.3.3 Azas-azas Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana dipaparkan berikut ini.

Azas-azas jaminan menurut Salim H.S. ada 5 (lima) azas jaminan, yaitu:³¹

- a. Azas *publicitet*, yaitu azas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan;
- b. Azas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;

³⁰ *Ibid.*, hlm. 123.

³¹ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 9-10.

- c. Azas tidak dapat dibagi, yaitu azas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek dan gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebgiaan;
- d. Azas *inbezittselling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
- e. Azas *horizontal*, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik.

Azas-azas jaminan menurut Sudirman Kartawijaya ada 5 (lima) azas jaminan, yaitu:³²

- a. Azas *publicitet*, yaitu azas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan;
- b. Azas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia hanya fapat dibebankan atas tanah atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama seseorang tertentu;
- c. Azas tidak dapat dibagi, yaitu azas dapat dibaginya hutang tidak mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebgiaan;
- d. Azas *inbezittselling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
- e. Azas *horizontal*, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai asas-asas jaminan diatas, maka dapat diketahui bahwa azas-azas jaminan ada 5 (lima) azas dalam jaminan, yaitu : Azas *publicitet* yaitu semua hak wajib didaftarkan, Azas *specialitet* yaitu hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek dapat dibebankan atas barang yang sudah didaftarkan atas nama orang tertentu, Azas *inbezittselling* yaitu barang jaminan harus ada di penerima jaminan, Azas *horizontal* yaitu hak bangunan dan hak tanh bukanlah satu kestuan, Azas tidak dapat dibagi yaitu dapat dibaginya hutang tetapi tidak dapat mengakibatkan dibaginya hak jaminan.

³² Sudirman Kartawijaya, 2018, *Hukum Jaminan*, melalui: <https://slideplayer.info/slide/12186144>, diakses pada tanggal 15 Oktober 2018 pukul 22.04 WIB.

2.4 Hak Tanggungan

2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Dalam pemberian suatu kredit, pastilah adanya suatu jaminan sebagai jaminan dari pelunasan utang-piutang. Hak tanggungan merupakan salah satu macam dari 5 (lima) macam jaminan dalam jaminan khusus kebendaan.

Pengertian hak tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, menyebutkan:

“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 benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak tanggungan menurut Purwahid Patrik dan Kashadi,³³ Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Agus S. Primasta³⁴ mendefinisikan hak tanggungan sebagai, Hak tanggungan itu sendiri adalah yang dibebankan pada hak tanah baik hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan. Hak-hak ini dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri untuk Bank-bank swasta, dan BUPN untuk Bank-bank pemerintah.

Hak tanggungan menurut Herowati Poesoko,³⁵ 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 yang berlaku.

³³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2007), hlm. 57.

³⁴ Agus S. Primasta, *Artikel Hak Tanggungan Warta Hukum Edisi VIII Januari-Februari*, (Yogyakarta, Pusat Pendidikan dan Pelatihan (Pusdiklat) Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010), hlm.5.

³⁵ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang PRES Sindo, 2007), hlm. 91.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai pengertian hak tanggungan, maka dapat diketahui bahwa pengertian hak tanggungan, yaitu hak tanggungan adalah hak jamina atas tanah sebagai pelunasan hutang debitur apabila terjadi cidera janji baik hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan. Yang dapat memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2.4.2 Subjek dan Objek Hak Jaminan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, menyebutkan: “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Subjek hak tanggungan menurut Adrian Sutedi,³⁶ Pada hak tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Didalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu:

1. Pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek hak tanggungan
2. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Subjek hak tanggungan menurut Salim H.S. mengatakan,³⁷ Mengenai subyek hukum diatur dalam Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dari ketentuan dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang.

³⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 54.

³⁷ Salim H.S., *Op.cit.*, hlm.103.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 4 sampai Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, menyebutkan:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai, baik hak atas tanah Negara;

Objek hak tanggungan menurut Khoidin,³⁸ Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa:

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan.

Disamping itu hak-hak atas tanah berupa hak pakai atas tanah Negara yang didaftar dan dapat dialihkan dapat pula dibebani hak tanggungan.

Macam objek hak tanggungan menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, sebagai berikut:³⁹

1. Hak Milik

Hak Milik merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga Negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang penganfaatannya dapat disesuaikan dengan perintukan tanahnya di wilayah dimana tanah terletak.;

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).;

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh

³⁸ M. Khoidin, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Surabaya: LaksBang Yustitia Surabaya, 2017), hlm. 83.

³⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 25-26.

warga Negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).;

4. Hak Pakai, baik hak atas tanah Negara

Hak Pakai yang merupakan hak untuk menggunakan fan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh Negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga Negara Indonesia tunggal, Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Merujuk dari beberapa uraian diatas, maka yang akan diuraikan tentang subjek dan objek hak tanggungan, yaitu:

- a. Subjek hak tanggungan adalah perorangan atau bdan hukum sebagai pemberi dan pemegang hak tanggungan
- b. Objek hak tanggungan adalah suatu objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan. Objek hak tanggungan ada 4 (empat) macam, yaitu :

Hak milik, Hak guna uaha, Hak guna bangunan, Hak pakai baik hak atas tanah negara.

2.5 Wanprestasi

2.5.1 Pengertian Wanprestasi

Dalam suatu perjanjian pastilah timbul suatu kewajiban untuk melaksanakan isi atua melaksanakan prestasi pada perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Akan tetapi, dalam setiap perjanjian terkadang masih saja terjadi suatu ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Terkait itu, penulis akan menjelaskan beberapa pengertia wanprestasi.

Pengertian wanprestasi sendiri diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyebutkan :

“Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Beberapa pendapat dari para ahli hukum tentang pengertian wanprestasi, diantaranya :

- a. Menurut Abdul R Salimanan,⁴⁰ Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur
- b. Menurut Sophar Maru Hutagalung,⁴¹ Wanprestasi atau cidera janji adalah tidak terlaksananya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap para pihak. Tindakan wanprestasi ini akan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar melakukan ganti rugi.
- c. Menurut Wirjono Prodjodikoro,⁴² Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat menggunakan istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai pengertian wanprestasi diatas, maka dapat diketahui bahwa pengertian wanprestasi, yaitu si berutang atau debitur adalah lalai dalam melakukan perikatannya atau bisa dikatakan debitur ingkar janji dalam melaksanakan perjanjian.

2.5.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Dalam setiap perjanjian terkadang terjadinya suatu wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau dalam perjanjian perjanjian kredit adalah debitur wanprestasi. Terkait dengan hal itu, debitur dapat dinyatakan wanprestasi dapat diketahui dari bentuk-bentuk wanprestasi itu sendiri, diantaranya :

Menurut Handri Raharjo, bentuk-bentuk wanprestasi ada 4 (empat) macam, yaitu :⁴³

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;

⁴⁰ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 15.

⁴¹ Sophar Maru Hutagalung, *Hukum Kontrak di ASEAN Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 66.

⁴² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 1999), hlm. 17.

⁴³ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 80.

- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. Debitur memenuhi prestasi tidak tepat waktunya (terlambat);
- d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menurut J. Satrio, bentuk-bentuk wanprestasi ada 3 (tiga) macam, yaitu :⁴⁴

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
Artinya debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
Artinya apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.
Artinya debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Menurut Abdulkadir Muhammad, bentuk-bentuk wanprestasi ada 4 (empat) macam, yaitu :⁴⁵

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru;
Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau yang ditentukan oleh Undang-Undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan dari beberapa uraian mengenai bentuk-bentuk wanprestasi diatas, maka dapat diketahui bahwa bentuk-bentuk wanprestasi ada 4 (empat) macam, yaitu:

⁴⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 84.

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti), hlm. 20.

1. Tidak memenuhi prestasi yaitu debitur yang tidak memenuhi prestasinya sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya yaitu artinya debitur masih dimungkinkan untuk pemenuhan prestasinya, meski tidak tepat sesuai waktu yang diperjanjikan;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru yaitu debitur memenuhi prestasi tapi tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak;
4. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.



BAB 4 PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Berdasarkan uraian tentang penggolongan jaminan hak tanggungan atas tanah berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 974/2011 atas perjanjian kredit No. 093/ULM-KCNG/PK/III/11 merupakan hak kebendaan yang bersifat memberikan suatu jaminan, karena jaminan hak tanggungan merupakan suatu jaminan. perjanjian jaminan sendiri tidak dapat berdiri sendiri atau merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*), serta benda jaminan selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan. Hak Kebendaan bersifat memberikan suatu jaminan umumnya mempunyai ciri bahwa selain bersifat lebih memberikan jaminan atas pemenuhan suatu piutang, sebagian besar juga memberikan hak untuk didahulukan di dalam pengambilan pelunasan. Terkait dengan itu, maka hak tanggungan merupakan suatu jaminan dari pelunasan dari suatu perjanjian kredit.
2. Berdasarkan uraian tentang debitur dinyatakan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan No. 974/2011 sejak dikelurkannya surat peringatan atau somasi, hal ini dapat ditinjau dari ciri-ciri debitur wanprestasi ialah melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan serta kondisi debitur wanprestasi ialah telah lewatnya waktu (*jatuh tempo*), akan tetapi debitur belum juga melaksanakan kewajibannya. Dalam hal ini debitur tidak dapat membayar angsuran setelah 2 (dua) tahun berjalan dikarenakan debitur mengalami kondisi surut dalam usaha dan investasinya yang mengakibatkan debitur tidak dapat membayarkan angsuran bulannya sejak bulan Juni. Dikarenakan hal tersebut kreditur memberikan surat peringatan atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali hal tersebut juga diperkuat

3. dengan adanya klausula dalam klausula Pasal 6 angka 1 dalam perjanjian kredit No. 093/ULM-KCNG/PK/III/11.
4. Berdasarkan uraian tentang lelang eksekusi langsung terhadap benda jaminan hak tanggungan oleh kreditur adalah dapat dilakukannya lelang eksekusi langsung. Dalam perjanjian kredit No. 093/ULM-KCNG/PK/III/11 dengan jaminan berupa sebidang tanah pertanian yang dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Karnito Nomor 9/Desa Patemon, Gambar Situasi tanggal 21 November 1989 No. 5004/1989 dengan luas lahan 1180m² yang diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 974/2011. Dalam dalam hak tanggungan sendiri terdapat 3 (tiga) macam cara pelaksanaan eksekusi, yaitu :
 - a. *Parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 20 angka 1 huruf (a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;
 - b. *Title executorial* yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;
 - c. Eksekusi melalui penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan didasari kesepakatan pemberi dan pemegang jaminan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Pelaksanaan lelang eksekusi secara langsung atau *parate executie* yang dilakukan oleh kreditur melalui badan Lelang yaitu KPKNL

3.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka disarankan sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan termasuk kedalam jaminan kebendaan yang memberikan suatu jaminan, maka pihak debitur harus memahami konsekuensi hukum dari hak tanggungan itu sendiri serta apabila terjadinya wanprestasi dalam hak tanggungan.
2. Hendaknya debitur melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit No. 093/ULM-KCNG/PK/III/11 sehingga debitur tidak dinyatakan melakukan wanprestasi, serta apabila debitur merasa sudah tidak mampu melaksanakan prestasinya sesuai yang telah diperjanjikan maka sebaiknya debitur mengkonfirmasi kepada kreditur untuk mencari alternatif solusi sesuai dengan aturan yang ada (pengurangan suku bunga, restrukturisasi).
3. Dalam suatu pembebanan Hak Tanggungan seharusnya didahului dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk dinaikan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sebelum dinaikkan menjadi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), hal tersebut diperlukan agar menjamin kedudukan dari kreditur sebagai kreditur konkuren. Serta dalam melaksanakan lelang eksekusi, hendaknya pula kreditur sebelum melakukan lelang eksekusi secara langsung, alangkah baiknya kreditur memohonkan lelang eksekusi kepada pengadilan terlebih dahulu sehingga kreditur memiliki dasar dan kekuatan hukum yang lebih kuat untuk melakukan lelang eksekusi secara langsung agar nantinya apabila nantinya timbul masalah baru yang berkaitan dengan eksekusi objek jaminan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti.
- Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Dominikus Rato, 2016, *Hukum Benda Dan Harta Kekayaan Adat*, Jember: LaksBang Pressindo.
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2012, *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistemika KUH Perdata & Perkembangannya*, Bandung : Refika Aditama.
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang Edisi Pertama*, Banjarmasin : Kencana PrenadaMedia Group.
- H.R.M. Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hartono Hadisoeparto, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Excutive Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: LaksBang PRES Sindo.
- Heri Swantoro, 2018, *Dilemma Eksekusi Ketika Eksekusi Perdata Ada Di Simpang Jalan Pembelajaran Dari Pengadilan Negeri*, Jakarta: Rayyana Komunikasindo.
- Hermansyah, 2007, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi Cet. Ke-3*, Jakarta: Kencana.

- Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan R. Serfianto D.Purnomo, 2018, *Credit Top Secret buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet*, Jember: Penerbit Andi.
- Ivada Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, 2011, *Hak Kreditor Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, Jember : LaksBang Pressindo.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung.
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Surabaya: LaksBang Yustitia Surabaya.
- M. Yahya Harahap, 2010, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Sistem Hukum Benda Nasional*, Jakarta: Alumni.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Hukum Jaminan Kebendaan Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*, Surabaya : LaksBang Predsindo.
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, 2016, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung : Pt. Refika Aditama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*. Cet. Ke-12, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- R. Soebekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa
- Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rocky Marbun, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., 2012. *Kamus Hukum Lengkap Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan kePertama, Visimedia, Jakarta.
- Salim H.S., 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta.

Sophar Maru Hutagalung, 2013, *Hukum Kontrak di ASEAN Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*, Jakarta: Sinar Grafika

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

Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur

Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta: Prenadamedia Group.

B. Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Herzein Inkandsch Reglement (HIR).

Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBG).

Wetboek op de Burgerlijke Rechtvoidering (BRv).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632); Jakarta.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790); Jakarta.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1999 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Dalam Rangka Pengembangan Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 82); Jakarta.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Baru.

C. Jurnal/Artikel

Agus S. Primasta, 2010, *Artikel Hak Tanggungan Warta Hukum Edisi VIII Januari-Februari*, Yogyakarta, Pusat Pendidikan dan Pelatihan (Pusdiklat) Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Deddy Muhammad Zhen, I Wayan Yasa, dan Firman Floranta, A., 2013. *Kewenangan Kreditur Untuk Melakukan Penyitaan Barang Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pembiayaan endaraan Bermotor (Kajian Yuridis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 606 K/Pdt.Sus/2011)*, Jember : Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa.

Isabella Sharon Lapod, 2018, *Tinjauan Yuridis Atas Akibat Hukum Wanprestasi Jaminan Fidusia Menurut Kuh Perdata Lex Privatum Vol. VI/ No. 2/April*,

Mochammad Dja'is, 2000, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Ngadenan, 2010, *Jurnal Law Reform vol.5.*, Semarang: Magister Ilmu Hukum- Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Nurman Hidayat, 2014. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 4 Volume 2*,

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Soetrisno, 2009, *Penyelesaian Sengketa Terhadap Debitur yang Wanprestasi Liga Hukum Vol.1 No. 1*, Surabaya : Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jatim.

D. Internet

Adrian Karunia, 2016, *Pendaftaran Hak Tanggungan*, melalui: <https://slideplayer.info/slide/3958740>, diakses pada tanggal 14 Februari 2019 pukul 01.25 WIB.

Boris Tampubolon, 2017, *Cara Menyatakan Seseorang Cidera Janji/Lalai Memenuhi Perjanjian Jika Syarat Lalai Tidak Diatur Dalam Perjanjian?*, melalui: <https://konsultanhukum.web.id/cara-menyatakan-seseorang-cidera-janjilalai-memenuhi-perjanjian-jika-syarat-lalai-tidak-diatur-dalam-perjanjian>, diakses pada tanggal 17 Januari 2019 pukul 23.15 WIB.

- Hari Santosa, 2016, *Hukum Acara Perdata*, melalui: <https://klc.kemenkeu.go.id/wp-content/uploads/2016/08/2-Hukum-Acara-Perdata.pdf>, diakses pada tanggal 24 oktober 2018 pukul 07.30 WIB.
- Hastabrata Hemass, 2015, Memahami Parate Eksekusi, melalui: <http://www.gresnews.com/berita/tips/98768-memahami-parate-eksekusi>, diakses pada tanggal 26 Februari 2019, 02.30 WIB.
- Ivan Ari dan Ivan Setiady, 2011, *Ekseskusi Hak Tanggungan*, melalui : <https://www.hukumproperti.com/hak-tanggungan/eksekusi-hak-tanggungan>, diakses pada tanggal 23 Maret 2019 pukul 02.25 WIB.
- Kontan, 2012, *BI atur kembali gadai emas*, melalui: <https://keuangan.kontan.co.id/news/bi-atur-kembali-gadai-emas>, diakses pada tanggal 13 Desember 2018 pukul 22.15 WIB.
- Robert Bonar, 2018 , *Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial*, melalui : <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/lelang-pasal-6-uuht-dan-lelang-berdasarkan-title-eksekutorial.html>, diakses pada tanggal 23 Maret 2019 pukul 02.30 WIB.
- Sudirman Kartawijaya, 2018, *Hukum Jaminan*, melalui: <https://slideplayer.info/slide/12186144>, diakses pada tanggal 15 Oktober 2018 pukul 22.04 WIB.



PADA

Keputusan No. 214/2014

1. Penyelenggaraan anggaran keuangan melalui Bank pada tahun anggaran 2014/2015 dilakukan dengan cara:
 - 1) Penyelenggaraan melalui rekening RIBK di Bank Central Asia (BCA) No. Rekening 2002040000000000
 - 2) Rekening langganan ke bank lain apabila ada
 - 3) Rekening langganan bank syariah apabila ada
2. Laporan keuangan melalui Bank harus dibuat dengan buku induk dan diserahkan kepada PRR.
3. Dalam hal pelaksanaan anggaran dibantu oleh bank sebagai praksi anggaran maka PRR dapat menggunakan Data Cadangan Persewaan (DCP) untuk pembayaran anggaran tersebut.
4. PRR dan PIR tidak melakukan penarikan atau pengisian rekaibuku rekening administrasi anggaran di bank sebesar 2% (dua persen) per transaksi bulanan yang dilakukan dan dibayar sesuai ketentuan.
5. Semua rekening bank yang bersangkutan harus dibukukan secara bulanan dan dapat diakses online.

**PADA
BUNGA DAN KEMERIA ITAYA LAINNYA**

1. Dalam hal ini menteri dan kepala lembaga 1,4 (satu koma empat) dan lebih baik memiliki yang ditunjuk oleh menteri anggaran, lembaga mana yang memiliki lembaga yang memiliki atau semua lembaga yang ditunjuk oleh PRR harus memiliki rekening pemerintah.
2. Apabila PRR Budget pada lembaga akan ditandatangani oleh PRR kepada PRR/PRR lembaga mana yang ditunjuk pemerintah ditunjuk oleh PRR/PRR.
3. Dalam hal ini menteri dan kepala lembaga 1,4 (satu koma empat) dan lebih baik memiliki rekening pemerintah.
4. Dalam hal ini menteri dan kepala lembaga 1,4 (satu koma empat) dan lebih baik memiliki rekening pemerintah.
5. Dalam hal ini menteri dan kepala lembaga 1,4 (satu koma empat) dan lebih baik memiliki rekening pemerintah.
6. Dalam hal ini menteri dan kepala lembaga 1,4 (satu koma empat) dan lebih baik memiliki rekening pemerintah.
7. Dalam hal ini menteri dan kepala lembaga 1,4 (satu koma empat) dan lebih baik memiliki rekening pemerintah.

**PADA
LAINNYA**

1. Untuk tujuan ini, menteri dan kepala lembaga 1,4 (satu koma empat) dan lebih baik memiliki rekening pemerintah.
2. Untuk tujuan ini, menteri dan kepala lembaga 1,4 (satu koma empat) dan lebih baik memiliki rekening pemerintah.





Prodi Pendidikan Matematika



Ditunjuk oleh UJEMBER melakukan penelitian dan pengumpulan data di lokasi penelitian dengan menggunakan metode kuantitatif dengan menggunakan instrumen kuisioner yang telah dirancang dan validasi oleh peneliti.

Adapun hasil penelitian yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel-variabel yang diteliti. Hal ini dapat dilihat dari nilai koefisien determinasi yang menunjukkan besarnya pengaruh variabel-variabel tersebut. Selain itu, uji t menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara kelompok-kelompok yang diteliti. Hal ini dapat dilihat dari nilai p-value yang lebih kecil dari tingkat signifikansi yang ditetapkan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel-variabel yang diteliti. Hal ini dapat dilihat dari nilai koefisien determinasi yang menunjukkan besarnya pengaruh variabel-variabel tersebut. Selain itu, uji t menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara kelompok-kelompok yang diteliti. Hal ini dapat dilihat dari nilai p-value yang lebih kecil dari tingkat signifikansi yang ditetapkan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel-variabel yang diteliti.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta dapat menjadi acuan bagi penelitian-penelitian selanjutnya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel-variabel yang diteliti.

Jika ada kesalahan atau kekeliruan dalam penulisan ini, penulis bersedia menerima tanggapan dan kritik yang membangun.

Jember, 15 Februari 2024

BERKAS:

Dr. Permatadani Marcella Harefa (Penerbit)



Handwritten signature of Dr. Permatadani Marcella Harefa

Maria H. SAFRIYAH

DEWI YUSNI PRATIWI

Handwritten signature of Maria H. SAFRIYAH

Maria H. SAFRIYAH

Handwritten signature of Maria H. SAFRIYAH

DAFTAR ISI

Yang bertanggung jawab atas isi NCTI LISTARININGSIH, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jember, menyatakan bahwa isi dari artikel ini, tidak bertentangan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Tama Haji ZAENEH RAHMAM, Widyawan, bertempat tinggal di Dusun Kajun, Ruket Tawang 007, Ruket, Warga 004, Desa Tawang Kudo, Kecamatan Tunggul, Kabupaten Jember. --
2. Nyonya NUB HASANAH, Mangrove Rumah, bertempat tinggal di Dusun Kraso, Kecamatan Tunggul 002, Ruket Warga 004, Desa Tunggul Kraso, Kecamatan Tunggul, Kabupaten Jember. --
3. Tama HIKLAPI YUDHIO PRASUBA, lahir di Ujung Pandang, tanggal 14 (empatbelas) Oktober 1976 (satu puluh enam tahun terhitung pada saat ini), Manager Unit Layanan Mula Mula Unit Anker Kandang PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PUSKEROL), bertempat tinggal di Jalan. No.1 Perumahan 0024 Lingkungan Liris, Karang, Dusun Tawang 007, Ruket, Warga 005, Kecamatan Sambasari, Kecamatan Sambasari.

Yang juga, Penulis bertanggung jawab kepada atas Penulis, Lembaga yang bertanggung jawab terhadap isi dari karangannya untuk masing masing pihak yang dikehendaki oleh Penulis, pada hari ini, Karang, tanggal 17 (tujuhbelas) Maret 2021 (satu ribu dua dua).

Universitas Jember



LISTARININGSIH SH



BADAN PERTANJANG NASIONAL
— DEPARTEMEN DALAM NEGERI —



S E R T I F I K A T

KEANGGARAN DAN PERENCANAAN

KEBUDAYAAN

INDONESIA

REPUBLIC OF INDONESIA

REPUBLIC OF INDONESIA

REPUBLIC OF INDONESIA

REPUBLIC OF INDONESIA

REPUBLIC OF INDONESIA

REPUBLIC OF INDONESIA

REPUBLIC OF INDONESIA

REPUBLIC OF INDONESIA

DEPARTEMEN ~~DALAM~~ NEGARA



BUKU TANAH

REVISI II

1982

REVISI I

1977

REVISI I

1972

REVISI I

1967

REVISI I

1962

REVISI I

1957

REVISI I

1952

REVISI I

1947

REVISI I

1942

REVISI I

1937

REVISI I

1932

REVISI I

1927

REVISI I

1922

REVISI I

1917

REVISI I

1912

REVISI I

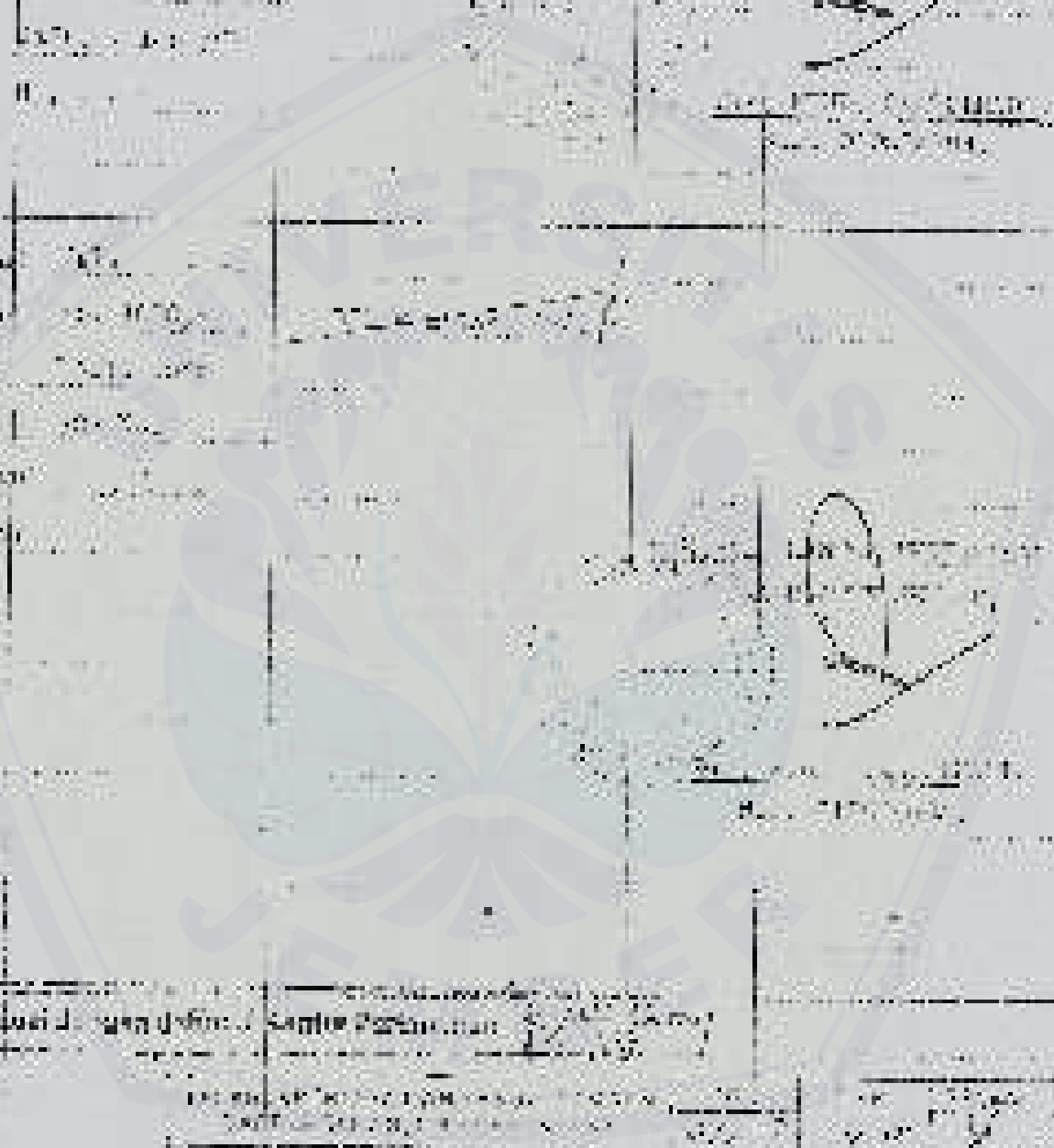
1907

Halaman 1

<p>1. Nama : ... No. : ... Buku : ...</p>	<p>...</p>
<p>2. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>3. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>4. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>5. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>6. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>7. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>8. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>9. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>10. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>11. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>12. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>13. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>14. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>15. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>16. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>17. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>18. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>19. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>20. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>21. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>22. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>23. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>24. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>25. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>26. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>27. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>28. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>29. Nama : ...</p>	<p>...</p>
<p>30. Nama : ...</p>	<p>...</p>

No. Urut	No. Urut	No. Urut	No. Urut	No. Urut
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

No. Pendaftaran	Nama Pemohon	Alamat Pemohon	No. Pendaftaran	Nama Pemohon
1	Budi Santoso	Jl. Merdeka No. 100 Surabaya	100	Budi Santoso
2	Siti Hartono	Jl. Pahlawan No. 50 Surabaya	101	Siti Hartono
3	Santo Permana	Jl. Veteran No. 25 Surabaya	102	Santo Permana



1. PENDAHULUAN
2. PEMBAHASAN
3. PENUTUP

1.1. Latar Belakang
1.2. Rumusan Masalah
1.3. Tujuan Penelitian

1.4. Manfaat Penelitian
1.5. Batasan Penelitian

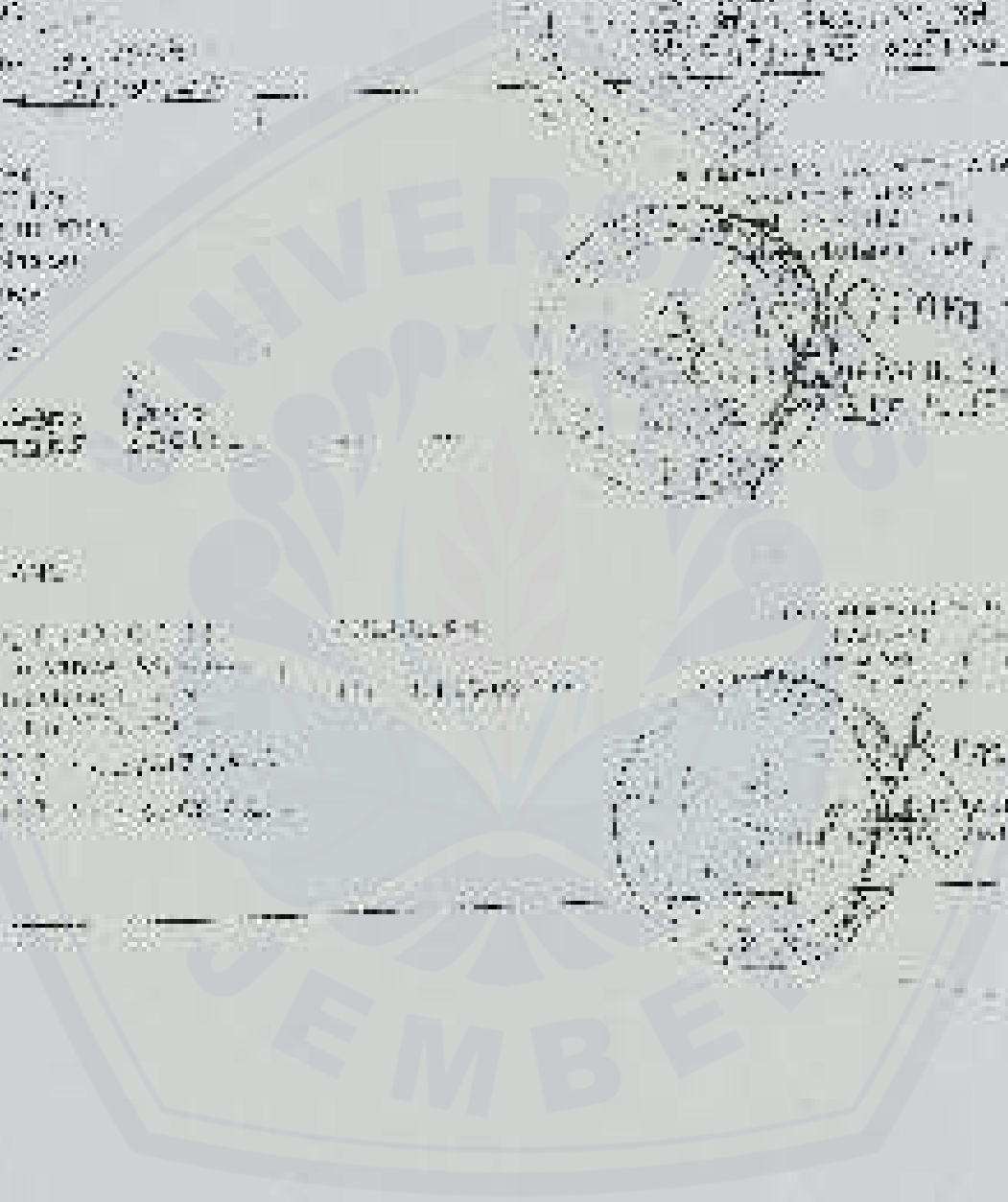
1.6. Metode Penelitian
1.7. Sistematika Penulisan

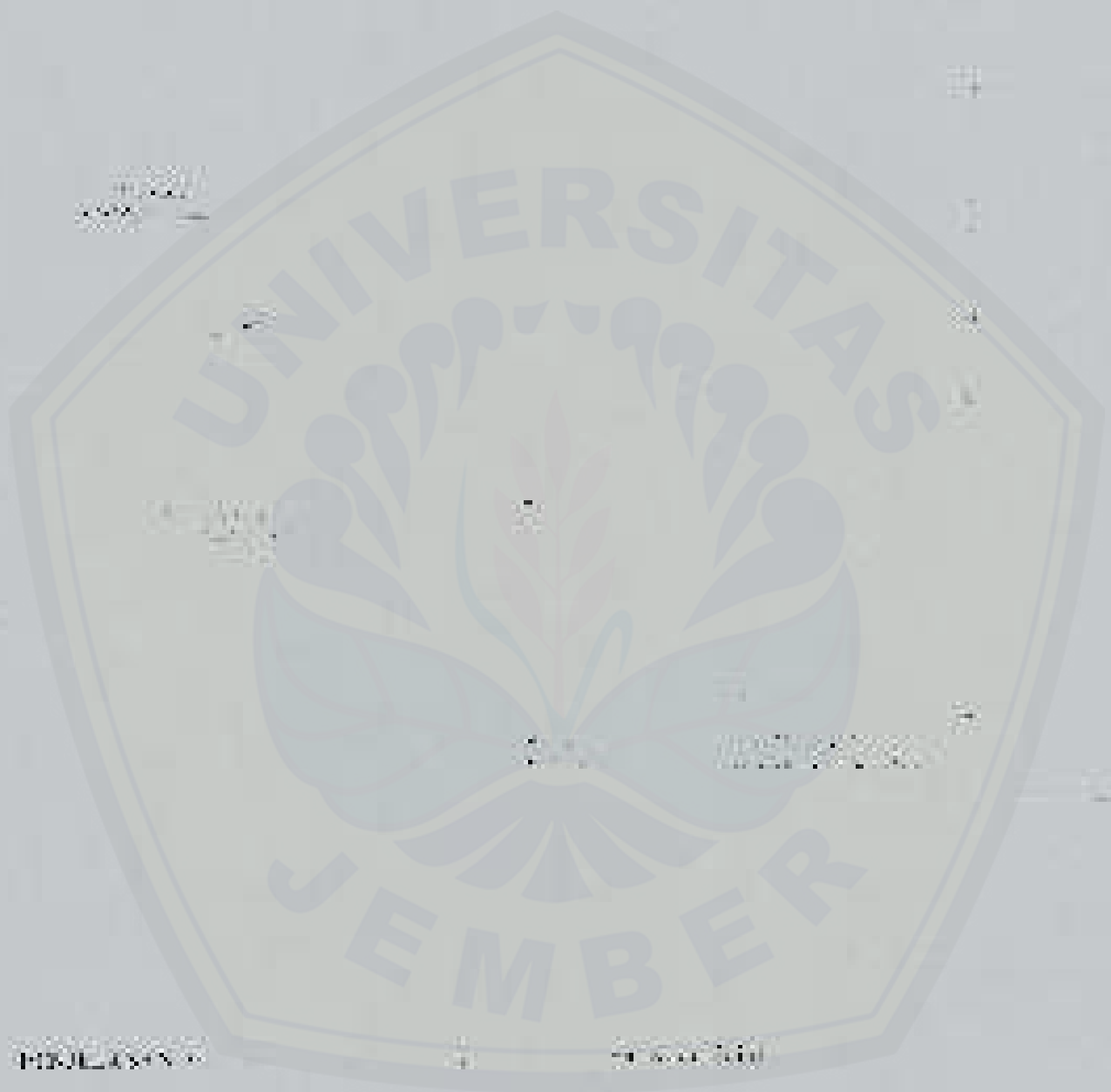
1.8. Kesimpulan
1.9. Daftar Pustaka

1.10. Lampiran

1.11. Kesimpulan Akhir

1.12. Penutup

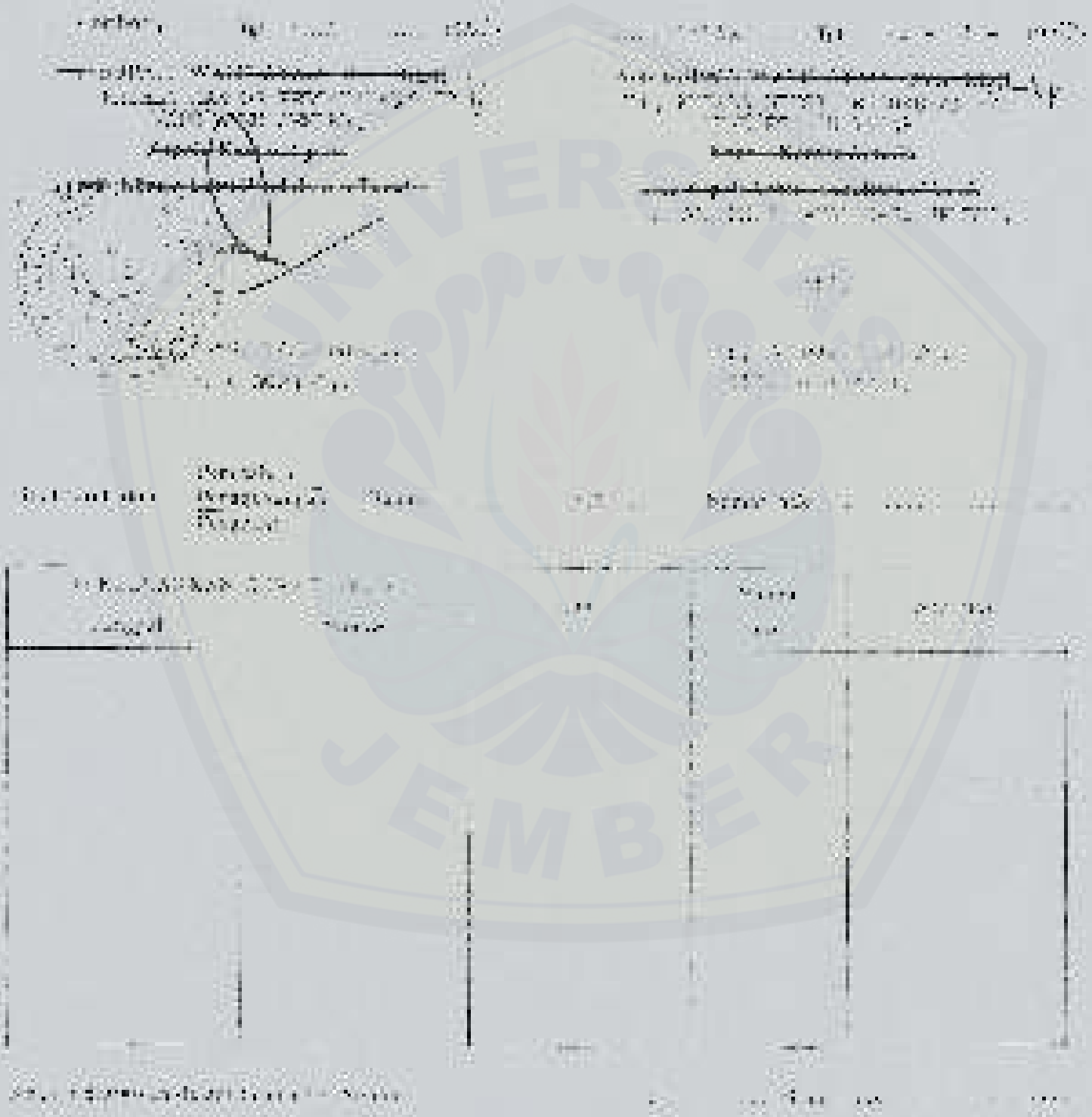




ABSTRAK DAN KATA KUNCI

1. Analisis ...	2020-01-01	100
2. Studi ...	2020-01-01	105
3. Penelitian ...	2020-01-01	110
4. Eksperimen ...	2020-01-01	115
5. Survei ...	2020-01-01	120
6. Studi Kasus ...	2020-01-01	125
7. Analisis ...	2020-01-01	130
8. Penelitian ...	2020-01-01	135
9. Studi ...	2020-01-01	140
10. Analisis ...	2020-01-01	145
11. Penelitian ...	2020-01-01	150
12. Studi ...	2020-01-01	155
13. Analisis ...	2020-01-01	160
14. Penelitian ...	2020-01-01	165
15. Studi ...	2020-01-01	170
16. Analisis ...	2020-01-01	175
17. Penelitian ...	2020-01-01	180
18. Studi ...	2020-01-01	185
19. Analisis ...	2020-01-01	190
20. Penelitian ...	2020-01-01	195
21. Studi ...	2020-01-01	200
22. Analisis ...	2020-01-01	205
23. Penelitian ...	2020-01-01	210
24. Studi ...	2020-01-01	215
25. Analisis ...	2020-01-01	220
26. Penelitian ...	2020-01-01	225
27. Studi ...	2020-01-01	230
28. Analisis ...	2020-01-01	235
29. Penelitian ...	2020-01-01	240
30. Studi ...	2020-01-01	245
31. Analisis ...	2020-01-01	250
32. Penelitian ...	2020-01-01	255
33. Studi ...	2020-01-01	260
34. Analisis ...	2020-01-01	265
35. Penelitian ...	2020-01-01	270
36. Studi ...	2020-01-01	275
37. Analisis ...	2020-01-01	280
38. Penelitian ...	2020-01-01	285
39. Studi ...	2020-01-01	290
40. Analisis ...	2020-01-01	295
41. Penelitian ...	2020-01-01	300
42. Studi ...	2020-01-01	305
43. Analisis ...	2020-01-01	310
44. Penelitian ...	2020-01-01	315
45. Studi ...	2020-01-01	320
46. Analisis ...	2020-01-01	325
47. Penelitian ...	2020-01-01	330
48. Studi ...	2020-01-01	335
49. Analisis ...	2020-01-01	340
50. Penelitian ...	2020-01-01	345
51. Studi ...	2020-01-01	350
52. Analisis ...	2020-01-01	355
53. Penelitian ...	2020-01-01	360
54. Studi ...	2020-01-01	365
55. Analisis ...	2020-01-01	370
56. Penelitian ...	2020-01-01	375
57. Studi ...	2020-01-01	380
58. Analisis ...	2020-01-01	385
59. Penelitian ...	2020-01-01	390
60. Studi ...	2020-01-01	395
61. Analisis ...	2020-01-01	400
62. Penelitian ...	2020-01-01	405
63. Studi ...	2020-01-01	410
64. Analisis ...	2020-01-01	415
65. Penelitian ...	2020-01-01	420
66. Studi ...	2020-01-01	425
67. Analisis ...	2020-01-01	430
68. Penelitian ...	2020-01-01	435
69. Studi ...	2020-01-01	440
70. Analisis ...	2020-01-01	445
71. Penelitian ...	2020-01-01	450
72. Studi ...	2020-01-01	455
73. Analisis ...	2020-01-01	460
74. Penelitian ...	2020-01-01	465
75. Studi ...	2020-01-01	470
76. Analisis ...	2020-01-01	475
77. Penelitian ...	2020-01-01	480
78. Studi ...	2020-01-01	485
79. Analisis ...	2020-01-01	490
80. Penelitian ...	2020-01-01	495
81. Studi ...	2020-01-01	500
82. Analisis ...	2020-01-01	505
83. Penelitian ...	2020-01-01	510
84. Studi ...	2020-01-01	515
85. Analisis ...	2020-01-01	520
86. Penelitian ...	2020-01-01	525
87. Studi ...	2020-01-01	530
88. Analisis ...	2020-01-01	535
89. Penelitian ...	2020-01-01	540
90. Studi ...	2020-01-01	545
91. Analisis ...	2020-01-01	550
92. Penelitian ...	2020-01-01	555
93. Studi ...	2020-01-01	560
94. Analisis ...	2020-01-01	565
95. Penelitian ...	2020-01-01	570
96. Studi ...	2020-01-01	575
97. Analisis ...	2020-01-01	580
98. Penelitian ...	2020-01-01	585
99. Studi ...	2020-01-01	590
100. Analisis ...	2020-01-01	595

INSTRUKSI



No. 100/1000/2019
 Tanggal: 10/01/2019
 Di: Jember
 Kepada: Bapak/Ibu
 Dengan: Hormat
 Perihal: Pengumuman

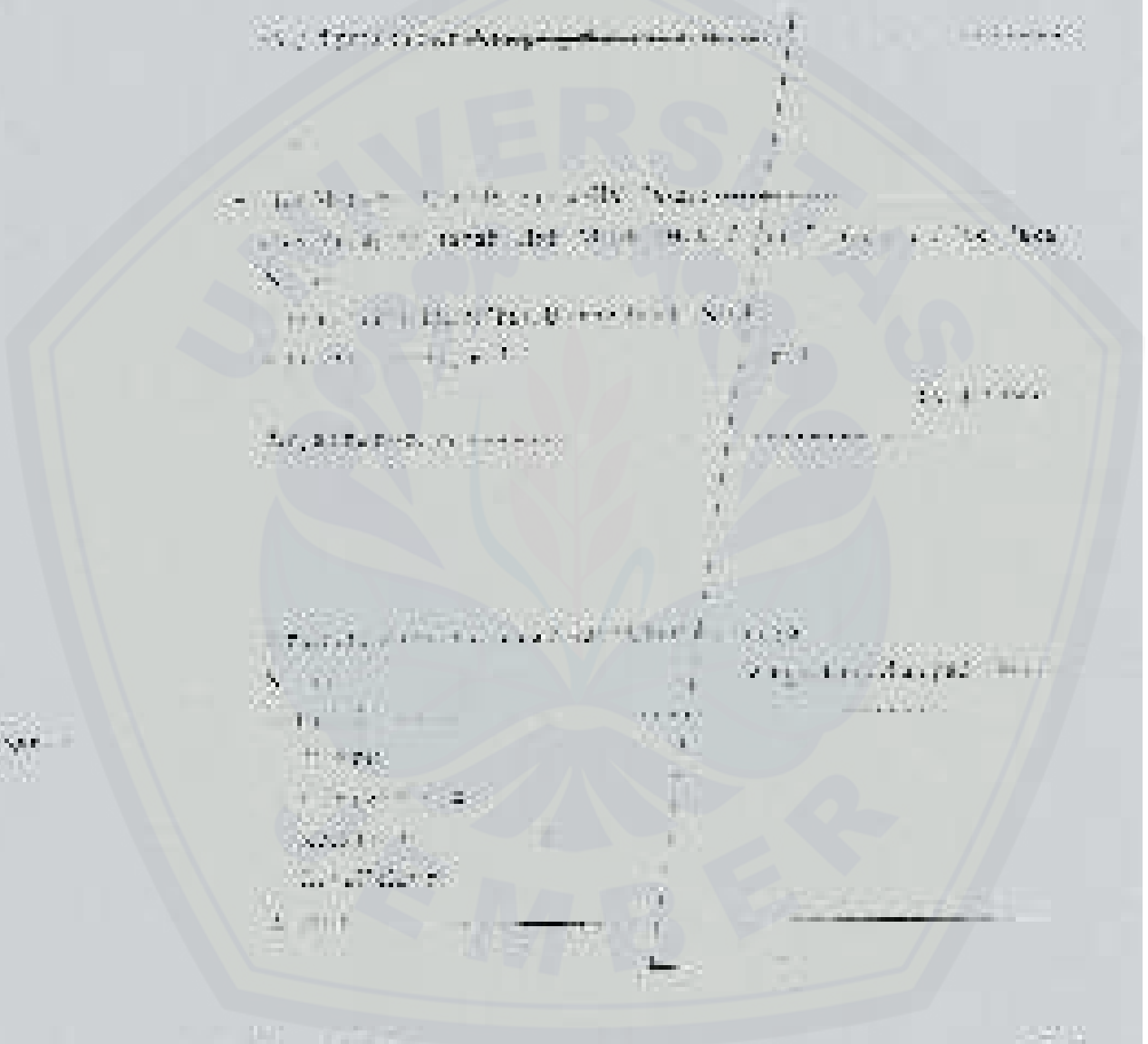
Dengan ini kami mengumumkan bahwa pada tanggal 10 Januari 2019 akan dilaksanakan kegiatan...

Kegiatan ini akan dilaksanakan di...

Untuk informasi lebih lanjut, silakan hubungi...

Demikian pengumuman ini.

Salam hormat,
 Kepala...



018-8651000

1. [Kusnanto, A. \(2019\). Analisis Efektivitas Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 22\(1\), 1-15.](#)
2. [Rahmawati, S. \(2020\). Pengaruh Kebijakan Fiskal dan Moneter terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi*, 18\(2\), 123-135.](#)
3. [Santoso, B. \(2018\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 21\(1\), 1-15.](#)
4. [Wijaya, D. \(2017\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 20\(1\), 1-15.](#)
5. [Pratiwi, E. \(2016\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 19\(1\), 1-15.](#)
6. [Sugeng, F. \(2015\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 18\(1\), 1-15.](#)
7. [Hidayat, G. \(2014\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 17\(1\), 1-15.](#)
8. [Kusnanto, A. \(2013\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 16\(1\), 1-15.](#)
9. [Rahmawati, S. \(2012\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 15\(1\), 1-15.](#)
10. [Santoso, B. \(2011\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 14\(1\), 1-15.](#)
11. [Wijaya, D. \(2010\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 13\(1\), 1-15.](#)
12. [Pratiwi, E. \(2009\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 12\(1\), 1-15.](#)
13. [Sugeng, F. \(2008\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 11\(1\), 1-15.](#)
14. [Hidayat, G. \(2007\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 10\(1\), 1-15.](#)
15. [Kusnanto, A. \(2006\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 9\(1\), 1-15.](#)
16. [Rahmawati, S. \(2005\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 8\(1\), 1-15.](#)
17. [Santoso, B. \(2004\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 7\(1\), 1-15.](#)
18. [Wijaya, D. \(2003\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 6\(1\), 1-15.](#)
19. [Pratiwi, E. \(2002\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 5\(1\), 1-15.](#)
20. [Sugeng, F. \(2001\). Analisis Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Menurunkan Inflasi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 4\(1\), 1-15.](#)

Digital Repository Universitas Jember

Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>

Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>

Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>

Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>
Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>

Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>

Full text available at: <http://www.diglib.umsida.ac.id>

Digital Repository Universitas Jember

Universitas Jember memiliki koleksi sumber daya digital yang sangat banyak dan beragam. Untuk memudahkan akses dan pengelolaan koleksi digital tersebut, Universitas Jember telah membangun Digital Repository Universitas Jember (DRUJ) sebagai platform digital untuk menyimpan, mengelola, dan menyediakan akses ke koleksi digital tersebut. DRUJ menyediakan layanan pencarian, akses, dan pengelolaan koleksi digital yang terintegrasi dan mudah digunakan.

Penelitian ini

menyebutkan

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

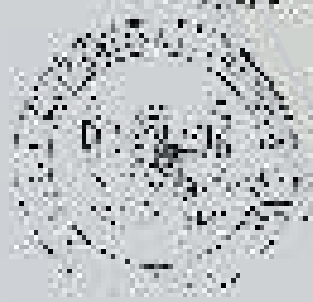
15.

16.

17.

18.

19.



20.

21.



22.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



SERTIFIKAT
HAK TANGGUNG

NO. 107/2014
/2014

PLATON NRI

550/112

KABUPATEN BOJONEgara

2014

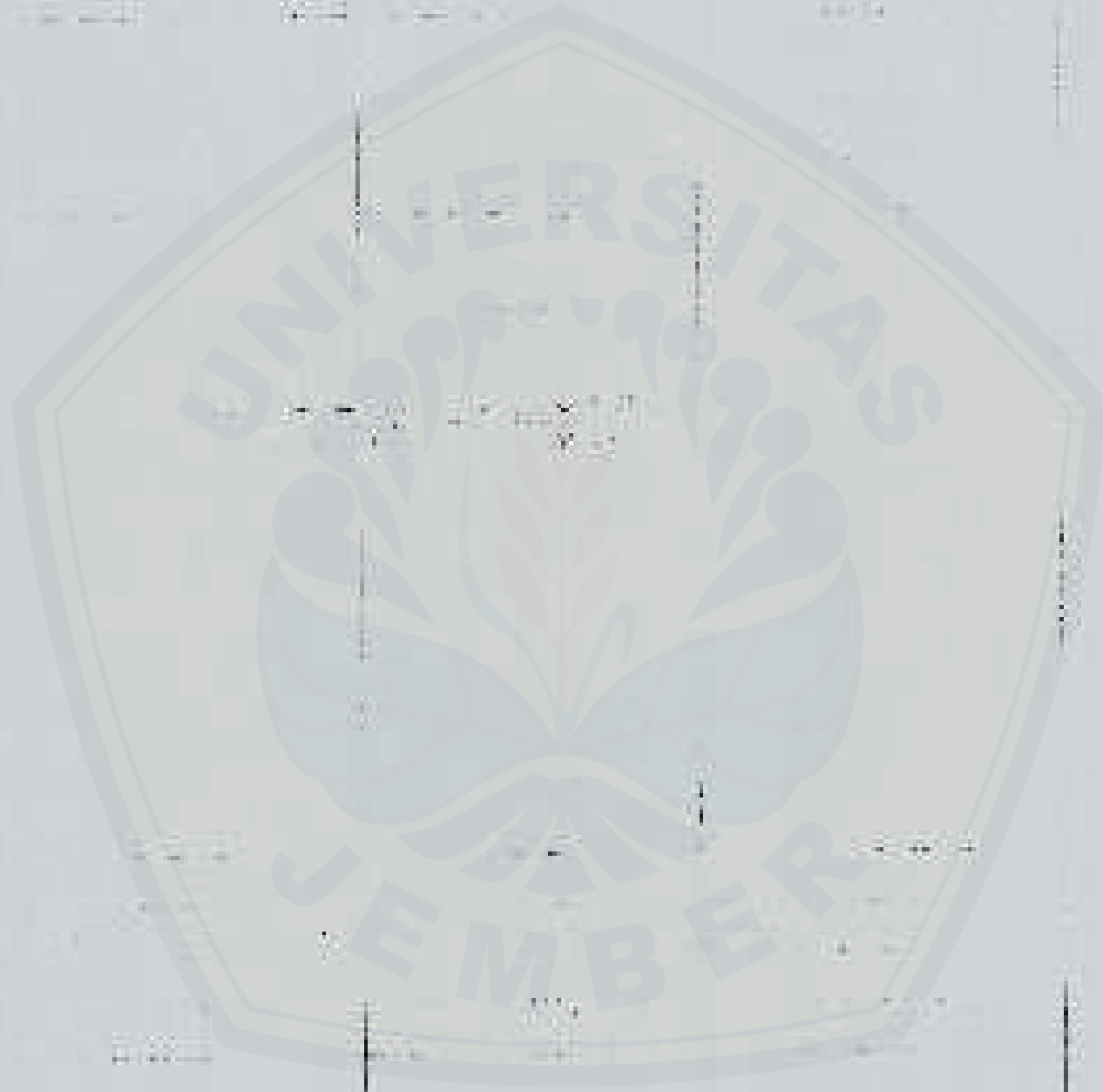
SANTO PLEPAH, IMA
KARUCHEN, 2014
EVIAT

14/01/2014
14/01/2014
14/01/2014

14/01/2014 14/01/2014 14/01/2014



No. Urut	Nama	Jenis Kelamin
1	Adhitya	P
2	Adhitya	P
3	Adhitya	P
4	Adhitya	P
5	Adhitya	P
6	Adhitya	P
7	Adhitya	P
8	Adhitya	P
9	Adhitya	P
10	Adhitya	P
11	Adhitya	P
12	Adhitya	P
13	Adhitya	P
14	Adhitya	P
15	Adhitya	P
16	Adhitya	P
17	Adhitya	P
18	Adhitya	P
19	Adhitya	P
20	Adhitya	P
21	Adhitya	P
22	Adhitya	P
23	Adhitya	P
24	Adhitya	P
25	Adhitya	P
26	Adhitya	P
27	Adhitya	P
28	Adhitya	P
29	Adhitya	P
30	Adhitya	P
31	Adhitya	P
32	Adhitya	P
33	Adhitya	P
34	Adhitya	P
35	Adhitya	P
36	Adhitya	P
37	Adhitya	P
38	Adhitya	P
39	Adhitya	P
40	Adhitya	P
41	Adhitya	P
42	Adhitya	P
43	Adhitya	P
44	Adhitya	P
45	Adhitya	P
46	Adhitya	P
47	Adhitya	P
48	Adhitya	P
49	Adhitya	P
50	Adhitya	P
51	Adhitya	P
52	Adhitya	P
53	Adhitya	P
54	Adhitya	P
55	Adhitya	P
56	Adhitya	P
57	Adhitya	P
58	Adhitya	P
59	Adhitya	P
60	Adhitya	P
61	Adhitya	P
62	Adhitya	P
63	Adhitya	P
64	Adhitya	P
65	Adhitya	P
66	Adhitya	P
67	Adhitya	P
68	Adhitya	P
69	Adhitya	P
70	Adhitya	P
71	Adhitya	P
72	Adhitya	P
73	Adhitya	P
74	Adhitya	P
75	Adhitya	P
76	Adhitya	P
77	Adhitya	P
78	Adhitya	P
79	Adhitya	P
80	Adhitya	P
81	Adhitya	P
82	Adhitya	P
83	Adhitya	P
84	Adhitya	P
85	Adhitya	P
86	Adhitya	P
87	Adhitya	P
88	Adhitya	P
89	Adhitya	P
90	Adhitya	P
91	Adhitya	P
92	Adhitya	P
93	Adhitya	P
94	Adhitya	P
95	Adhitya	P
96	Adhitya	P
97	Adhitya	P
98	Adhitya	P
99	Adhitya	P
100	Adhitya	P



Konsep : 11002P/UNLAHM-K0202/2017

Tanggal : 19 Juli 2017

Kepada Yth.

H ZAMUR LAHMAN

Alamat: Jl. Jember, RT. RW 002/004 Desa Tempal Kidul No. 1 Tempal

Kab. Jember

Perihal : Surat Peringatan

Tanggal Surat

Sehubungan dengan Perbaikan Aspal Jalan Rute 055/ULM-K0202/2017, bersama ini kami sampaikan kepada Anda surat peringatan (surat) dan daftar kerja. Adapun rincian pekerjaan dan jumlah pekerjaan adalah sebagai berikut:

Facilitas	Sub binding	Tunggakan Pokok	Tunggakan Bunga	Insentif	Total
75.000.000	14.644.350	7.025.000	2.900.000	100.000	100.269.350

Surat memberikan keterangan bahwa Surat ini akan diproses dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah surat ini diterbitkan. Apabila dalam waktu tersebut 3 (tiga) hari dan lebih tidak terdapat surat balasan, maka akan dianggap sebagai konfirmasi Surat ini. Demikian surat ini kami sampaikan.

Ditandatangani dan cap resmi, di Jember pada tanggal 19 Juli 2017 oleh pejabat yang berwenang.

PT. PMM (Persero)
ULM-K0202



[Muhammad Nurhidayah]

Direktur



[Muhammad Fauzan]

Deputi

Terselamatkan

1. Chief Manager
2. PMM

ULM-K0202 – PT. PMM (Persero)
Jl. Kraluh No. 11 Jember
No. Telpun : (0331) 322920

Nomor : 2220/P.BULANIA-KORPORASI

Surabaya, 12 Juli 2018

Kepada Yth.

H HANUBU RAHMAN

Manajer Regional PT. PMM (Persero) Data Tanggal Mafon Res. Tanggal
Kab. Jember

Perihal : Surat Peringatan I

Dear Bapak,

Melalui surat Surat Peringatan (No. 1220/P.BULANIA-KORPORASI) tertanggal 04 Juli 2018 saya mengucapkan selamat dan baik atas realisasi perolehan kontrak kerja dan pelaksanaan pekerjaan. Untuk meningkatkan kembali kinerja Saudara saat ini merupakan pembatasan kontrak kerja untuk Saudara di UJMM – PMA, dimulai tertanggal 12 Juli 2018 sesuai dengan lampiran Epk. 6 2-D 603 000000 perolehan sebagai berikut.

Realisasi	Durasi Kerja	Tenggapan Epkok	Tenggapan Rangka	UJMM	Jumlah
75.000.000	02.341.480	7.245.000	2.151.000	141.000	1.041.500

Karena pada saat ini telah selesai bekerja dengan sistem rekam dengan menggunakan KMS (Data) dan ada beberapa kendala yang dihadapi baik hambatan dan kendala yang dihadapi yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang bersangkutan. Untuk itu sebagai bentuk sanksi yang telah ditetapkan melalui Surat Peringatan I (1) ini Saudara harus dengan sangat memperhatikan dan melaksanakan perintah dan kewajiban yang tertera dalam surat yang berlaku.

Demikian surat peringatan ini saya sampaikan dengan hormat dan salam yang baik, semoga sukses dari Bapak. Terima kasih.



[Mulyono Purjanto]
Unit Manager

PT. PMA (Persero)
Mulyono Purjanto



[Mulyono Purjanto]
Direktur

TERTAMBAH:
1. 02.500.000.000
2. 02.500.000.000
3. 02.500.000.000

UJMM Korpri – PT. PMA (Persero)
Jl. Krakatau No. 11 Korpri
No. Telpun : (0331) 322935

Kontrak : 18852P-BULANM-HONGGWAHA

Ke nomor : 06/18/2018

Kepada Yth

Mr. ZAHUR RAHMANN

Daerah Istimewa RT/RTM 001004 Desa Tanggul Kulon Kec. Tanggul
Kab. Jember

Tentang : Peringatan II

Dengan hormat,

Sehubungan dengan surat Peringatan I No. 18852P-BULANM-HONGGWAHA, tertanggal 10 Juni 2018 dan Surat Peringatan II No. 18852P-BULANM-HONGGWAHA, tertanggal 12 Juli 2018, tentang sanksi 5000,- perbulan sebagai hukuman disiplin tingkat pertama sebagaimana disebutkan dalam pokok pasal tersebut dalam disiplin kode etik pihak SASTRA Jember. Atas tanggapan Bapak / Ibu yang telah di sampaikan melalui surat melalui Kewajiban Saudara yang berangka 12 Juli 2018 adalah sebesar Rp.18.800.000,- dengan perincian sebagai berikut:

Fasilitas	Quadranting	Tunggakan Pajak	Tunggakan Rampok	Denda	Total
18.800.000,-	18.800.000,-	0,-	0,-	0,-	18.800.000,-

Mohon agar Saudara melakukan pembayaran sesuai dengan rincian tersebut kepada pihak kami melalui rekening T (Haji) kami dan yang akan tanggal awal 15 Agustus sampai dengan dua minggu yang akan dibayarkan, disertai bukti yang akan ditunjukkan dan SASTRA Jember dengan surat No. 18852P-BULANM-HONGGWAHA yang menyatakan peredaran dan jumlah masing-masing bulan yang akan kami tarik sesuai titik waktu, melampirkan surat yang akan kami kirim akan sebagai bukti. Pengembalian akan kami kirim bukti SASTRA Jember dibarengi surat PT. PNM (Persero).

Demikian surat pengumuman kami sampaikan, dan kami tunggu surat perincian yang mungkin kami kirimkan melalui email.



[Muband Hudaerash]
Ket. Himpunan

PT. PNM (Persero)
Jember



[Muhammad Fauzi]
Ket. Himpunan

- 18852P-11
1. Kepala Supran
 2. Kepala Cabang
 3. Diklat PNM
 4. PNM Rawatid
 5. PNM

UJMM Kew. Orig - PT. PNM (Persero)
Jl. Muband No. 13 Jember
No. Telpen : (0336) 322030



RISALAH LELANG

SALINAN/KLT.PANIGROSSE

KOMOR

0019/403

TANGGAL

15 Agustus 2013

PELAKU LELANG

MAKORISSE

PERJUAL

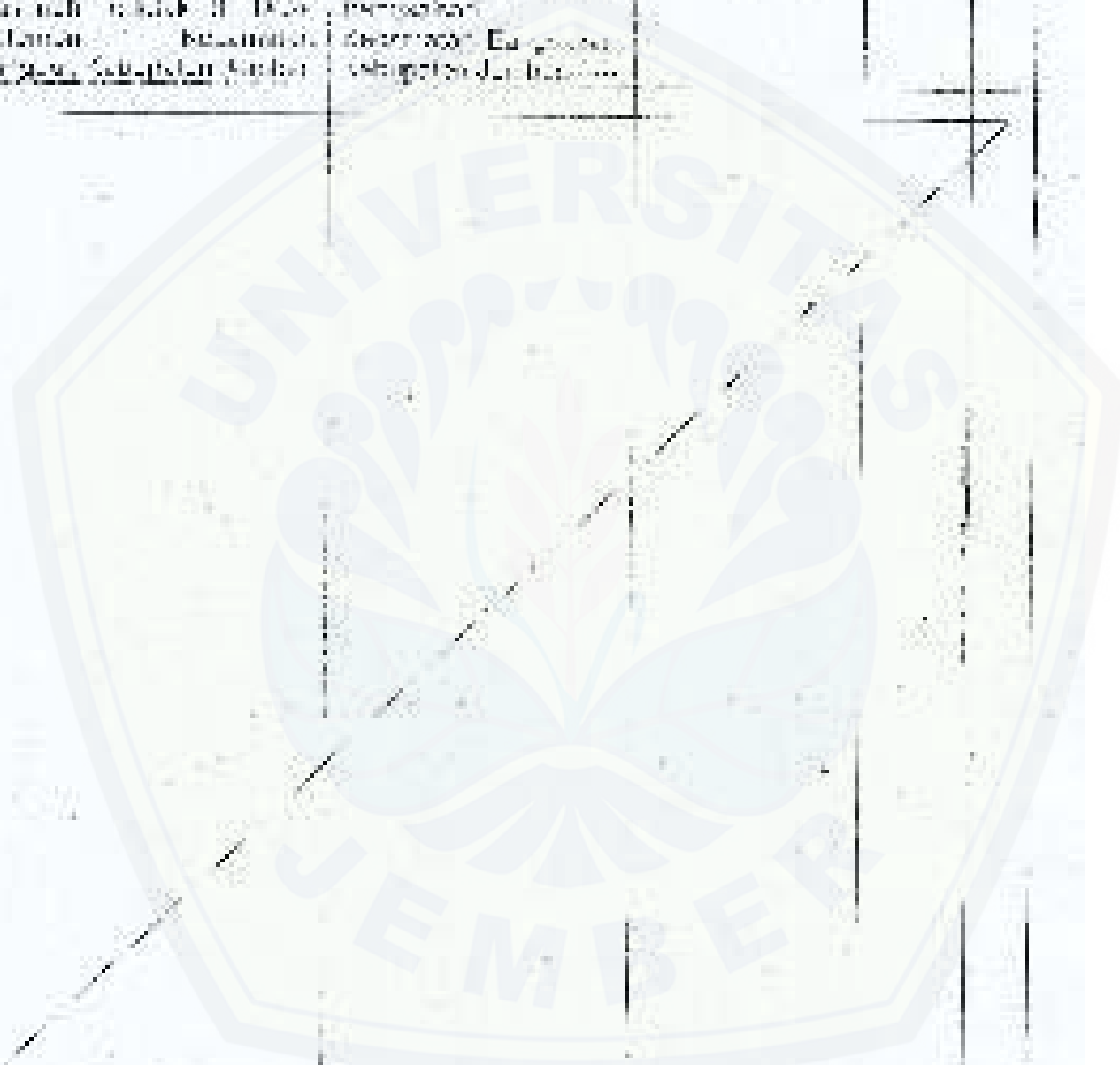
PT. PANIGROSSE (INDONESIA) PERANGKAT

KANTOR PELAYANAN KEKAWANAN NEGARA DAN LELANG

JEMBER



No	Buku yang dipinjam	Nama, Pekerjaan dan Tempat Kerja Pinjam	No. Pinjam	Tgl
1	Buku yang dipinjam adalah buku tentang sejarah Indonesia tahun 1945-1949 oleh H. Daud Chalid. Penerbit: Balai Pustaka, Jakarta.	Abdul Wahid, Kepala Desa, Desa Krasan, Kecamatan Jember, Kabupaten Jember, Jember, Jawa Timur.	50.001.001.001	1949



1. Nama lengkap dan gelar (jika ada) :
 2. Tempat dan tanggal lahir (dd/mm/yyyy) :
 3. Jumlah huruf belakang yang akan diinput (Rp. 50000, Rp. 100000, Rp. 150000, Rp. 200000) :
 4. Jenis huruf belakang yang akan diinput (Rp.) :
 5. Tanggal lahir (dd/mm/yyyy) : (27/10/2000) :
 6. Email yang akan dimasukkan (jika ada) :

Nomor :
 Periode : I
 Jenis Kelamin : L
 Nama :
 NPM : 197170100000000000

Kata Kunci : To all people around the world, including ourselves, we have a task and a mission to fulfill in the 21st century.
 Report about:

Title :
 Keyword :
 I.P. 197170100000000000

I am proud to be a member of the Faculty of Education, Jember University, and I am proud to be a member of the Faculty of Education, Jember University.

Contact information:
 Email:

(Signature)
 (Signature)

(Signature)
 (Signature)



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
 DIREKTORAT JENJANG BELAYAN NEGARA
 KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER

KUOTA NIS
 No. KIN- K/PTL/0603/2013

Keputusan Nomor: 0603/2013

Surat Perintah : Abdiyah
 Pekerjaan : Pengadaan
 Alamat : Deden Soewo A RT/ RW 002/001 Kel. Doro Dangsabwa, Kecamatan
 Bangjelen Kabupaten Jember
 Pekerjaan yang KETERANGAN : Definisi untuk jasa pelayanan tulis dan rucak
 Pembayaran akan dilakukan oleh Eksekusi Has Tanggapan atas
 pernyataan PT PNM di bawah Kantor Cahari Jember tanggal 10
 Oktober 2013 dan terdapat di KPRML Jember berupa rekening bank
 pemerintah berikut rekening gironya S-M Nomor 2 1102 11.180.02,
 dan rekening Kur, rekening tabung di Bank Palimani Kecamatan
 Jengg, Kabupaten Jember.

Rekapitulasi :

Platokelompok	Rp	30.000.000,00
Berikatano Pembelo	Rp	1.500.000,00
Jumlah	Rp	31.500.000,00

Jember, 4 Oktober 2013
 Benihren Pora Ewan,

Kepala Kantor



Verifikasi N/A
 NIP. 9720010 1990052 001

Nama : Yusuf Muzakki, S.Pd, M.Pd
 Tempat : Jember
 Tanggal : 10 Desember 2015

Jember, 10 Desember 2015

Kepada Yang Terhormat:

Yusuf Muzakki, S.Pd, M.Pd

D.

Yang Terhormat,

Menyebutkan bahwa pada tanggal 10 Desember 2015, saya telah melaksanakan tugas sebagai Kepala Sekolah di SMP Negeri 1 Jember. Dalam melaksanakan tugas tersebut, saya telah melaksanakan berbagai kegiatan yang berkaitan dengan tugas saya sebagai Kepala Sekolah. Atas nama Kepala Sekolah, saya telah melaksanakan berbagai kegiatan yang berkaitan dengan tugas saya sebagai Kepala Sekolah. Atas nama Kepala Sekolah, saya telah melaksanakan berbagai kegiatan yang berkaitan dengan tugas saya sebagai Kepala Sekolah.

YUSUF MUZAKKI, S.Pd, M.Pd (Kepala Sekolah) dan Kepala Sekolah di SMP Negeri 1 Jember
 RT 02 RW 011 Desa Persegi, Kecamatan Jember, Kabupaten Jember
 Jember, 10 Desember 2015
 MUDAWAN

- 1. H. M. YUSUF MUZAKKI, S.Pd, M.Pd (Kepala Sekolah) di SMP Negeri 1 Jember
- 2. H. M. YUSUF MUZAKKI, S.Pd, M.Pd (Kepala Sekolah) di SMP Negeri 1 Jember
- 3. H. M. YUSUF MUZAKKI, S.Pd, M.Pd (Kepala Sekolah) di SMP Negeri 1 Jember
- 4. H. M. YUSUF MUZAKKI, S.Pd, M.Pd (Kepala Sekolah) di SMP Negeri 1 Jember
- 5. H. M. YUSUF MUZAKKI, S.Pd, M.Pd (Kepala Sekolah) di SMP Negeri 1 Jember

Tertanda:

Yusuf Muzakki, S.Pd, M.Pd
10 Desember 2015

Jantri, Pratiwi, dan Laili. (2019). Analisis Perilaku Pengguna Aplikasi Berbasis Sistem Informasi. *Jurnal Ilmiah Sains dan Teknologi*, 1(1), 1-10. <https://doi.org/10.30605/jst.v1i1.1000001>

Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 10 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 10 Tahun 2008 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Jember. <http://www.jember.go.id>

Daftar Isi dan Daftar Pustaka dapat dilihat pada lampiran dan terlampir.

SEKRETARIS DEKALATAN KEPERAWATAN
PUSKESMAS KEMASARI



Perintah Kerja No. 111
Tgl. 01/08/2019
III
Tanggal
Kasim



- Biaya Digitalisasi PA – Rp. 100.000,-
- Biaya Pembuatan Folio – Rp. 5.000.000,-
- Biaya Sewa Kaset Folio – Rp. 1.000.000,-
- Asuransi – Rp. 500.000,-
- Polusi & Biaya – 1.000.000,-
- Koneksi & Biaya – 100.000,-
- Perijinan PPI, Konsultasi dan Koneksi – Rp. 2.000.000,-
- Meja dan Lembar – Tanpa Internet
- Revisi Tenaga Kerja (Perbaikan)
- Konsumsi (Perbaikan)



Universitas Jember
Kampus Jember, Jember, Jawa Timur 66122
Telp. (030) 84931000

Hal ini juga dapat diartikan sebagai alat untuk meningkatkan kemampuan komunikasi dan keterampilan berfikir kritis. Hal ini dapat dilakukan dengan cara memberikan tugas yang menantang dan mendorong mahasiswa untuk berdiskusi dan berargumentasi. Hal ini dapat dilakukan dengan cara memberikan tugas yang menantang dan mendorong mahasiswa untuk berdiskusi dan berargumentasi.

Salah satu cara untuk meningkatkan kemampuan komunikasi dan keterampilan berfikir kritis adalah dengan memberikan tugas yang menantang dan mendorong mahasiswa untuk berdiskusi dan berargumentasi. Hal ini dapat dilakukan dengan cara memberikan tugas yang menantang dan mendorong mahasiswa untuk berdiskusi dan berargumentasi.

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang hal ini, silakan kunjungi website kami di www.unjember.ac.id atau hubungi kami di nomor telepon (030) 84931000. Kami sangat menghargai masukan dan kritik dari pembaca.

Demikianlah, semoga artikel ini bermanfaat bagi pembaca. Terima kasih atas perhatian dan kerendahan hatinya. Semoga sukses selalu.

DAFTAR PUSTAKA

1. Mulyana, M. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

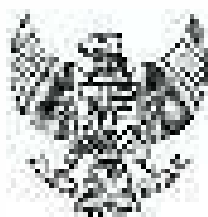
PERMOHONAN KEMAHKAMAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya yang bernama **ERIK PRATIWI**, dengan ini mengajukan permohonan kemasukan jenazah saya ke dalam pemakaman keluarga yang berlokasi di **Pemukaman Keluarga** di Desa **Kedondong**, Kecamatan **Kedondong**, Kabupaten **Jember**.

Demikian permohonan ini saya sampaikan. Atas perhatian dan kerendahan hatinya, saya ucapkan terima kasih.

ERIK PRATIWI
KEMAHKAMAN
KEMAHKAMAN

UNIVERSITAS
JEMBER
Jember, Jawa Timur 66122
Telp. (030) 84931000



MENTER! KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN MENTER! KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 27 /PMK.06/2016

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTER! KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa ketentuan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang telah diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013;
 - b. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, dipandang perlu untuk melakukan penyempumaan ketentuan mengenai lelang sebagaimana tersebut pada huruf a;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Mengingat
1. Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 :3);
 2. Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85);

3. Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 51);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1.

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Perundangan Lelang.
2. Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
3. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
4. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
5. Lelang Non-eksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
6. Lelang Non-eksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

7. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.
8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
10. Kantor Wilayah DJKN, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal.
11. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
12. Kantor Pejabat Lelang Kelas II adalah kantor swasta tempat kedudukan Pejabat Lelang Kelas II.
13. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
14. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
15. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Nonseksekusi Wajib, dan Lelang Nonseksekusi Sukarela.
16. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Nonseksekusi Sukarela.
17. Pemandu Lelang (Afslager) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.



18. Pengawas Lelang (Superintenden) adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang.
19. Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
20. Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
21. Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti Lelang.
22. Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
23. Penyelenggara Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang.
24. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
25. Lelang Ulang adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.
26. Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah sejumlah uang yang disetor kepada Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang.
27. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang adalah jaminan pembayaran yang diberikan bank kepada KPKNL

- atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II selaku pihak penerima jaminan, apabila Peserta Lelang selaku pihak yang dijamin tidak memenuhinya membayar Harga Lelang dan Bea Lelang.
28. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
 29. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
 30. Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif.
 31. Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPH Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.
 32. Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.
 33. Wanprestasi adalah suatu keadaan saat Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
 34. Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang yang merupakan Penetimaan Negara Bukan Pajak.
 35. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
 36. Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen atau arsip Negara.



37. Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang.
38. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang.
39. Grosse Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

BAB II PRINSIP DAN JENIS LELANG

Pasal 2

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ a tau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Pasal 3

- (1) Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.
- (2) Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang.
- (3) Dalam hal tidak ada Peserta Lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang.

Pasal 4

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Pasal 5

Jenis Lelang terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi;
- b. Lelang Noneksekusi Wajib; dan
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela.

Pasal 6

Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;

- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;
- k. Lelang Eksekusi gadai;
- l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan
- m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

Lelang Noneksekusi Wajib terdiri dari:

- a. Lelang Barang Milik Negara/ Daerah;
- b. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah;
- c. Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
- d. Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks kepabeanaan dan cukai;
- e. Lelang Barang gratifikasi;
- f. Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan;
- g. Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi;
- h. Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset;
- i. Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional;



- J. Lelang Balai Barta Peninggalan atasharta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir;
- k. Lelang aset Bank Indonesia;
- 1. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama; dan
- m. Lelang lainnya sesuai ketentuan peraturanperundang undangan.

Pasal 8

Lelang Noneksekusi Sukarela terdiri dari:

- a. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah berbentuk persero;
- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangundangan;
- c. Lelang Barang milik perwakilan negara asing; dan
- . d. Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha swasta.

BAB III

PEJABAT LELANG

Pasal 9

- (1) Pejabat Lelang terdiri dari:
 - a. Pejabat Lelang Kelas I; dan
 - b. Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual.
- (3) Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual.

Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut mengena1Pejabat Lelang Kelas I, Pejabat Lelang Kelas II, dan Balai Lelang, diatur dengan Peraturan Menteri tersendiri.

BAB IV
PERSIAPAN LELANG

Bagian Kesatu
Permohonan Lelang

Pasal 11

- (1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
- (2) Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- (3) Dalam hal Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Umum KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- (4) Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL, melalui faksimili atau surat elektronik (email).
- (5) Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

Pasal 12

- (1) Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Pimpinan

Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

- (2) Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, serta Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

Pasal 13

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Pasal 14

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan darpihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Pasal 15

Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan.

Pasal 16

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan lelang dan dokumen persyaratan lelang diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Bagian Kedua

Penjual

Pasal 17

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - a. keabsahan kepemilikan barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
 - d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
 - e. penetapan Nilai Limit.
- (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
- (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Penjual harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, kecuali barang tak berwujud, antara lain hak tagih, hak cipta, merek, dan/ atau hak paten.
- (5) Penjual dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/ atau jasa pasca lelang.

Pasal 18

- (1) Penjual menentukan cara penawaran lelang dengan mencantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- (2) Dalam hal Penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang.

Pasal 19

- (1) Penjual dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan kepada peserta lelang, yaitu:
 - a. jangka waktu bagi Peserta Lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
 - b. jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli;
 - c. jadwal penjelasan lelang kepada Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang (aanwijzing), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Syarat-syarat lelang tambahan selain ayat (1) dapat diajukan sepanjang ada Peraturan Perundang-undangan yang mendukungnya.
- (3) Syarat-syarat lelang tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Pasal 20

- (1) Dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), Penjual harus mengadakan aanwijzing dan memberi kesempatan calon Peserta Lelang untuk melihat barang.
- (2) Pelaksanaan kegiatan sebagaimana diatur pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara dan diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang.



- (3) Calon Peserta Lelang yang tidak menghadiri anwijzing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap mengetahui dan menerima hasibanwijzing.

Pasal 2 1

- (1) Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimanadimaksud pada ayat (1), Penjual tidak harus memperlihatkan a tau menyerahkan asli dokumen kepemilikan, untuk Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual.
- (3) Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
- (4) Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang dan/ atau Pejabat Lelang sebelum lelang dimulai.

Bagian Ketiga

Tempat Pelaksanaan Lelang

Pasal 22

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

Pasal 23

- (1) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 hanya dapatdilaksanakan untuk Lelang Kayu dan Hasil Hutan lainnya dari tangan pertama

setelah mendapat persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Wilayah.

- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

Bagian Keempat

Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang

Pasal 24

- (1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:
 - a. Kepala KPKNL; atau
 - b. Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan waktu pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk:
 - a. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHP berupa barang yang mudah busuk/ rusak/ kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dengan ketentuan KPKNL harus memberitahukan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;
 - b. Lelang Noneksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa, dengan ketentuan KPKNL harus memberitahukan kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat sebelum pelaksanaan lelang;
 - c. Lelang Noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat.
- (4) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c diajukan oleh Penjual.
- (5) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

t-

Bagian Kelima
Surat Keterangan Tanah/
Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SK/TSKPT)

Pasal 25

- (1) Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SK/TSKPT dari Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Permintaan penerbitan SK/TSKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Dalam hal Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan Barang.
- (4) Berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SK/TSKPT ke Kantor Pertanahan setempat.
- (5) Biaya pengurusan SK/TSKPT atau Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual.

Pasal 26

- (1) SK/TSKPT dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang sepanjang tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang dan dokumen kepemilikan dikuasai oleh Penjual.
- (2) Dalam hal tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual harus mencantumkan hal tersebut dalam surat permohonan lelang.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan



yang akan dilelang ulang, Penjual harus menginformasikan secara tertulis hal tersebut kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dibuatkan permintaan SKT/ SKPT baru kepada Kantor Pertanahan setempat.

- (4) Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap akan dilaksanakan Lelang harus dimintakan SKT / SKPT baru kepada Kantor Pertanahan setempat.

Bagian Keenam Pembatalan Sebelum Lelang

Pasal 27

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pasal 28

- (1) Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
- (2) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual atau Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

Pasal 29

- (1) Pembatalan sebelum lelang atas permintaan Penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Penjual.
- (2) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.



- (3) Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dan/atau Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.
- (4) Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual apabila:
 - a. Penjual tidak melakukan pengumuman lelang; atau
 - b. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran Peserta Lelang.
- (5) Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4), dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

Pasal 30

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT/ SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ;



- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundangundangan;
- h. keadaan memaksa(force majeure)atau kahar;
- i. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Pasal 31

Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. keadaan memaksa(force majeure)atau kahar; atau
- b. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.

Pasal 32

Dalam hal terjadi pembatalan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang dengan penawaran melalui surat elektronik (email, tromol pos atau internet, Penyelenggara Lelang atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang tersebut kepada Peserta Lelang melalui aplikasi lelang internet, surat elektronik (email, telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang.

Pasal 33

Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Pasal 30 dan Pasal 31, Peserta Lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang atau menyerahkan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.



Bagian Ketujuh
Jaminan Penawaran Lelang

Pasal 34

- 1) Dalam setiap pelaksanaan Lelang, Peserta Lelang harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang.
- (2) Selain menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peserta Lelang harus menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak, dalam hal:
 - a. barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
 - b. barang yang dilelang berupa selain tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - c. lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui internet; atau
 - d. lelang yang dilaksanakan dengan penawaran melalui surat elektronik (email).
- (3) Bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual berupa:
 - a. Uang Jaminan Penawaran Lelang; atau
 - b. Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.
- (4) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dapat digunakan untuk Lelang dengan nilai jaminan Penawaran Lelang paling sedikit Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).
- (5) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada:
 - a. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama; dan
 - b. Lelang Nonsekresi Sukarela atas barang bergerak.



Pasal 35

- (1) Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan:
- a. melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk Lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL;
 - b. melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis Lelang Nonsekusi Sukarela, yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II; atau
 - c. melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam setiap pelaksanaan Lelang, 1 (satu) jaminan penawaran lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan.

Pasal 36

- (1) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank diserahkan Peserta Lelang kepada Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan lelang.
- (2) Garansi Bank diterima sebagai jaminan penawaran lelang dalam hal :
- a. diterbitkan oleh Bank yang berstatus sebagai Badan Usaha Milik Negara;
 - b. batasan waktu klaim Garansi Bank masih berlaku sampai dengan 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pelaksanaan lelang; dan
 - c. memuat ketentuan antara lain:
 1. bahwa Bank Penerbit melepaskan hak istimewanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 KUH Perdata dan memilih menerapkan Pasal 1832 KUH Perdata;

2. bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang, dalam hal Pembeli Wanprestasi; dan
 3. bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank se besar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak klaim diterima.
- (3) Kepala KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II meminta konfirmasi secara tertulis kepada Bank Penerbit mengenai keaslian dan keabsahan Garansi Bank, disertai fotokopi Garansi Bank sejak Garansi Bank diterima.
 - (4) Garansi Bank dinyatakan sah sebagai jaminan penawaran lelang apabila dinyatakan asli dan sah secara tertulis oleh Bank Penerbit.
 - (5) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank hanya dapat digunakan sebagai jaminan penawaran untuk 1 (satu) kali lelang.

Pasal 37

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan jumlah paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat sebelum lelang dimulai.
- (2) Dalam penawaran lelang dengan kehadiran Peserta Lelang, Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.

- (3) Dalam penawaran lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang, Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.
- (4) Dikecualikan dari ayat (2) dan ayat (3), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak/kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan Lelang Non eksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/kedaluwarsa, harus sudah efektif pada rekening Bendahara Penerimaan KPKNL paling lambat 1 (satu) jam sebelum pelaksanaan lelang.

Pasal 38

Besarnya jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.

Pasal 39

- (1) Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya kepada Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh Perbankan, menjadi tanggungan Peserta Lelang.
- (2) Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian dari Peserta Lelang diterima.
- (3) Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai penyerahan asli bukti setor dan fotokopi identitas Peserta Lelang dengan menunjukkan aslinya serta dokumen pendukung lainnya.
- (4) Untuk lelang tanpa kehadiran peserta dengan penawaran melalui internet oleh KPKNL, pengembalian uang jaminan

dapat dilakukan dengan pemindahbukuan sesuai syarat ketentuan lelang internet.

- (5) Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang disahkan sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.

Pasal 40

- (1) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank dikembalikan kepada Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli paling lambat (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian diterima oleh KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank dikembalikan kepada Pembeli setelah yang bersangkutan melunasi kewajiban pembayaran lelang, paling lambat (satu) hari kerja sejak permintaan pengembalian diterima oleh KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (3) Permintaan pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disertai penyerahan fotokopi identitas dengan menunjukkan aslinya serta bukti tanda terima penyerahan Garansi Bank.

Pasal 41

Dalam hal Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang :

- a. disetorkan seluruhnya ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang pada jenis Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib;
- b. disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang pada jenis lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh KPKNL;

- c. disetorkan sebesar 50% (lima puluh persen) ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang, dan sebesar 50% (lima puluh persen) menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang pada jenis Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas I;
- d. menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang pada jenis Lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas II;
- e. menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Pejabat Lelang Kelas II sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Pejabat Lelang Kelas II pada jenis lelang Noneksekusi Sukarela yang diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 42

- (1) Dalam hal Pembeli dengan jaminan penawaran lelang berupa Garansi Bank tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang sesuai ketentuan (Wanprestasi), Kepala KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II mengajukan klaim kepada Bank Penerbit Garansi Bank dengan melampirkan surat yang menyatakan Pembeli Lelang telah Wanprestasi.
- (2) Hasil klaim jaminan penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke Kas Negara atau Pemilik Barang atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II .sesuai ketentuan dalam Pasal 4 1 .

Bagian Kedelapan

Nilai Limit

Pasal 43

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

t-

- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- (3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat 1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Pasal 44

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat 1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- (4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat 1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ;
a tau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

Pasal 46

- (1) Nilai Limit bersifat tidak rahasia.
- (2) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.
- (3) Untuk Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama serta Lelang Noneksekusi Sukarela barang bergerak, Nilai Limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Pasal 47

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

- a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai; atau
- b. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir.

Pasal 48

Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum Lelang dimulai dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Pasal 49

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Pasal 50

- (1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk

jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.

- (2) Dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan.
- (3) Penjual melampirkan laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (4) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II melakukan pengecekan masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (5) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

Bagian Kesembilan Pengumuman Lelang

Pasal 51

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
- (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

Pasal 52

- (1) Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:
 - a. identitas Penjual;
 - b. hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
 - c. jenis dan jumlah barang;

- d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 - e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
 - f. waktu dan tempat penawaran, dalam hal Penjual melakukan penawaran.
 - g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
 - h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Non-eksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
 - i. cara penawaran lelang;
 - j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;
 - k. alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik Pemain KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email dan
1. syarat tambahan dari Penjual jika ada).
- (2) Pengumuman Lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHP berupa barang yang mudah busuk/rusak/ kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan Lelang Non-eksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/ kedaluwarsa.

Pasal 53

- (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi

atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.

- (3) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras atau oplah:
 - a. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;
 - b. paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau
 - c. paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.
- (4) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengumuman Lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras atau oplah paling tinggi.
- (5) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.
- (6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas luasnya.

Pasal 54

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga



Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;

- b. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
 - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa :
- a. barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
 - b. ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.

Pasal 55

- (1) Pengumuman Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan melalui surat kabar harian dalam bentuk iklan baris paling singkat 6(enam) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditambahkan Pengumuman Lelang melalui selebaran atau tempelan pada hari yang sama untuk ditempel di tempat yang mudah dibaca oleh umum atau



paling kurang pada papan pengumuman di KPKNL dan di Kantor Penjual, yang memuat hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

- (3) Pengumuman Lelang dalam bentuk iklan baris melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat identitas Penjual, nama barang yang dilelang, tempat dan waktu lelang, serta informasi adanya Pengumuman Lelang melalui selebaran atau tempelan.

Pasal 56

Pengumuman Lelang Eksekusi Pajak untuk barang bergerak dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, pengumuman lelang dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan atau selebaran yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik;
- b. untuk pelaksanaan lelang dengan Nilai Limit keseluruhan lebih dari Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, pengumuman lelang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian.

Pasal 57

- (1) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:
 1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari



kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir;
atau

2. Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1), jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.
 - b. lelang barang bergerak, pengumuman Lelang ulang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2).
- (2) Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 harus menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

Pasal 58

- (1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang N oneksekusi Sukarela dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang;
 - b. Lelang barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 5(lima) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang;
 - c. Lelang barang yang mudah busuk/kedaluwarsa pada Lelang Noneksekusi Wajib, dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian dapat dilakukan kurang dari 5 (lima) hari kalender, namun tidak dapat dilakukan kurang dari 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang
- (2) Pengumuman Lelang untuk Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang N oneksekusi Sukarela yang diulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) .



Pasal 59

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dalam hal ada permintaan tertulis dari Penjual dengan menyebutkan alasan mengumumkan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik.
- (3) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela dengan Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dalam 1 (satu) kali lelang, berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) .

Pasal 60

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneks.ekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela terhadap barang bergerak yang penawarannya dilakukan tanpa kehadiran peserta melalui internet, dapat dilakukan 1 (satu) kali tanpa melalui surat kabar harian, dengan ketentuan:
 - a. Diumumkan melalui selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, paling singkat 5 (lima) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang; dan
 - b. Diumumkan melalui media elektronik berbasis internet (media online) yang tertaut dengan website Penyelenggara Lelang dengan masa tayang paling singkat selama 5 (lima) hari berturut-turut sebelum hari pelaksanaan lelang.



- (2) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela terhadap barang bergerak yang penawarannya dilakukan tanpa kehadiran peserta melalui internet, berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 61

- (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela yang sudah terjadwal setiap bulan, dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan, dilakukan paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang pertama.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. identitas Penjual;
 - b. barang yang akan dilelang;
 - c. tempat dan waktu pelaksanaan lelang; dan
 - d. informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci melalui tempelan/selebaran/brosur atau media elektronik.

Pasal 62

- (1) Pengumuman Lelang yang sudah diterbitkan melalui surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan harus segera diralat oleh Penjual.
- (2) Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut:
 - a. mengubah besarnya jaminan penawaran lelang;
 - b. memajukan batas waktu penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang atau Penyerahan Garansi Bank;
 - c. mengubah besarnya Nilai Limit;
 - d. memajukan jam dan tanggal pelaksanaan lelang;a tau



- e. meminclahkan lokasi clari tempat pelaksanaan lelang semula.
- (3) Ralat Pengumuman Lelang harus cliumumkan melalui surat kabar harian atau media yang sama dengan menunjuk Pengumuman Lelang sebelumnya dan clilakukan paling singkat 1 (satu) hari kerja sebelum hari pelaksanaan lelang.

BAB V

PELAKSANAAN LELANG

Bagian Kesatu Pemandu Lelang

Pasal 63

- (1) Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.
- (2) Pemandu Lelang clapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN.
- (3) Persyaratan menjacli Pemandu Lelang:
 - a. Pemandu Lelang yang berasal clari Pegawai DJKN:
 - 1. sehat jasmani dan rohani;
 - 2. penclidikan paling renclah Sekolah Menengah Umum atau yang seclerajat; dan
 - 3. lulus Diklat Pemandu Lelang atau memiliki kemampuan clan cakap untuk memandu lelang, dan mendapat surat tugas dari Pejabat yang berwenang.
 - b. Pemandu Lelang yang berasal dari luar DJKN:
 - 1. sehat jasmani dan rohani;
 - 2. penclidikan paling renclah Sekolah Menengah Umum atau yang seclerajat; dan
 - 3. memiliki kemampuan clan cakap untuk memandu lelang.
- (4) Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis oleh Penjual atau Balai Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas

II paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Bagian Kedua Penawaran Lelang

Pasal 64

- (1) Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:
 - a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
 - b. tertulis; atau
 - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
- (2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:
 - a. dengan kehadiran Peserta Lelang; atau
 - b. tanpa kehadiran Peserta Lelang.
- (3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:
 - a. melalui surat elektronik(email;
 - b. melalui surat tromol pos; atau
 - c. melalui internet baik cara terbuka (open bidding) maupun cara tertutup(closed bidding).
- (4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

Pasal 65

- (1) Penawaran lelang melalui surat elektronik(email, surat tromol pas atau internet sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (3) dapat diajukan lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap Barang, dengan nilai penawaran yang tertinggi dianggap sah dan mengikat.
- (2) Penawaran Lelang melalui surat elektronik(email, surat tromol pas atau internet cara tertutup(closed bidding), dibuka pada saat pelaksanaan lelang, oleh Pejabat Lelang bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing masing 1 (satu) orang dari KPKNL atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari Penjual.

Pasal 66

- (1) Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan Barga Lelang inklusif atau dengan Barga Lelang eksklusif.
- (2) Lelang dengan Barga Lelang inklusif dilakukan dengan harga penawaran sudah termasuk Bea Lelang Pembeli.
- (3) Lelang dengan Barga Lelang eksklusif dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk Bea Lelang Pembeli.

Pasal 67

- (1) Setiap Peserta Lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan Nilai Limit dalam hal lelang dengan Nilai Limit diumumkan.
- (2) Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang, kecuali pada lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup (closed bidding) yang dilakukan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.

Pasal 68

Dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/ atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dalam lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan cara:

- a. melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan; atau
- b. melakukan pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan.



Pasal 69

Dalam Lelang Eksekusi untuk pembayaran hutang atas 1 (satu) debitur terhadap beberapa obyek lelang, Pejabat Lelang berkewajiban untuk tidak melanjutkan penjualan objek lelang berikutnya, apabila obyek lelang yang ditawarkan sebelumnya sudah memenuhi kewajiban pembayaran hutang.

Pasal 70

- (1) Penjualan objek lelang yang terdiri dari beberapa bidang tanah atau tanah dan bangunan, atau unit rumah susun dapat ditawarkan dalam 1 (satu) paket untuk efisiensi dan efektifitas, berdasarkan pertimbangan Penjual, yang dinyatakan dalam surat permohonan.
- (2) Penjualan objek lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan sepanjang masih dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang.

Pasal 71

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

Bagian Ketiga Bea Lelang

Pasal 72

Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

Pasal 73

- (1) Pembatalan terhadap rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Penjual dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara



Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, kecuali lelang Barang Milik Negara/Daerah.

- (2) Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh Penjual.
- (3) Bea Lelang Batal tidak dikenakan terhadap pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan atau pembatalan oleh Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1), Pasal 30, dan Pasal 31.

Bagian Keempat

Pembeli

Pasal 74

- (1) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit.
- (2) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang Nonseksekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit.
- (3) Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (emaiQ atau internet (secara closed bidding), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli.
- (4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam pelaksanaan Lelang Nonseksekusi Sukarela berupa barang bergerak, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar tertinggi yang tidak mencapai Nilai Limit sebagai Pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pemilik Barang.

Pasal 75

Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak atau pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.



Pasal 76

- (1) Peserta Lelang yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermeterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya.
- (2) . Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.

Pasal 77

- (1) Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah:
 - a. Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
 - b. Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang;
 - c. Pejabat Penjual;
 - d. Pemandu Lelang;
 - e. Hakim;
 - f. Jaksa;
 - g. Panitera;
 - h. Juru Sita;
 - i. Pengacara atau Advokat;
 - j. Notaris;
 - k. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - l. Penilai;
 - m. Pegawai DJKN;
 - n. Pegawai Balai Lelang; dan
 - o. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II, yang terkait langsung dengan proses lelang.
- (2) Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat(1), pada pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi Peserta Lelang.



Pasal 78

- (1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

Bagian Kelima
Pembayaran dan Penyetoran

Pasal 79

Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai (cash) atau eek a tau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Pasal 80

- (1) Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeldilakukan melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kdas II.
- (2) Dalam hal Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli dilakukan dengan eek atau giro, pembayaran harus sudah diterima efektif pada rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (3) Setiap Pelunasan Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh

Bendahara Penerimaan KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 81

Dalam hal Pembeli tidak melunasi Pembayaran Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 pada hari kerja berikutnya, Pejabat Lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai Pembeli dengan membuat Pernyataan Pembatalan.

Pasal 82

- (1) Penyetoran Hasil Bersih Lelang atas lelang Barang Milik Negara/Daerah dan barang-barang yang sesuai peraturan perundang-undangan harus disetor ke Kas Negara/Daerah, dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.
- (2) Dalam hal Hasil Bersih Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan atau diserahkan ke Penjual atas permintaan Penjual, penyetoran atau penyerahan ke Penjual dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL, untuk selanjutnya wajib disetor secepatnya ke Kas Negara oleh Penjual.
- (3) Penyetoran Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPH) ke Kas Negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.
- (4) Hasil Bersih Lelang selain lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus disetor ke Penjual paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 83

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembayaran dan penyetoran diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.



Bagian Keenam
Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Pasal 84

- (1) Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada Pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.
- (2) Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) kepada Pejabat Lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor BPHTB jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

BAB VI
RISALAH LELANG

Pasal 85

- (1) Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.
- (2) Risalah Lelang terdiri atas:
 - a. Bagian Kepala;
 - b. Bagian Badan; dan
 - c. Bagian Kaki.
- (3) Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia.
- (4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut.



Pasal 86

Bagian Kepala Risalah Lelang paling sedikit memuat:

- a. hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
- b. nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang;
- c. nomor dan tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang;
- d. nomor dan tanggal surat tugas khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I;
- e. nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan atau domisili Penjual;
- f. nomor atau tanggal surat permohonan lelang;
- g. tempat pelaksanaan lelang;
- h. sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
 1. dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:
 1. status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 2. Nomor dan tanggal SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan; dan
 3. keterangan lain yang membebani, apabila ada;
 - j. dalam hal objek lelang berupa barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang;
 - k. cara Pengumuman Lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual;
 1. cara penawaran lelang; dan
 - m. syarat dan ketentuan lelang.

Pasal 87

Bagian Badan Risalah Lelang paling sedikit memuat:

- a. banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
- b. nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang;
- c. nama, pekerjaan dan alamat Pembeli atau nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum/badan usaha/orang lain;



- d. bank kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditor sebagai Pembeli Lelang;
- e. harga lelang dengan angka dan huruf; dan
- f. daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan harga, nama, dan alamat Peserta Lelang yang menawar tertinggi.

Pasal 88

Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:

- a. banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan angka dan huruf;
- b. banyaknya barang yang laku atau terjual dengan angka dan huruf;
- c. jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- d. jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- e. banyaknya dokumen atau surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- f. jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- g. tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang Penjual atau kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli, dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
- h. tanda tangan saksi-saksi untuk lelang dengan penawaran tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui surat elektronik (email, tromol pos atau internet (closed bidding)).

Pasal 89

- (1) Pembetulan kesalahan redaksional Risalah Lelang berupa pencoretan, penambahan dan/ atau perubahan, dilakukan sebagai berikut:



- a. pencoretan, kesalahan kata, huruf, atau angka dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan/atau
 - b. tambahan kata atau kalimat, ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan garis yang berhubungan dengan perubahan itu, apabila penulisan di pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang tidak mencukupi.
- (2) Jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret atau ditambahkan diterangkan pada sebelah pinggir lembar Risalah Lelang, begitu pula banyaknya kata atau angka yang ditambahkan.
 - (3) Pembetulan kesalahan redaksional sesudah Risalah Lelang ditutup dan ditandatangani tidak boleh dilakukan, kecuali kesalahan redaksional yang bersifat prinsipil terkait Legalitas subjek dan objek lelang yang dapat merugikan Penjual dan/atau Pembeli apabila tidak dilakukan pembetulan.
 - (4) Pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara dan dicatat pada bagian bawah setelah kaki Minuta Risalah Lelang.
 - (5) Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Minuta Risalah Lelang.
 - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil dan pembuatan Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

Pasal 90

- (1) Minuta Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang.
- (2) Penandatanganan Minuta Risalah Lelang dilakukan oleh:

J--

- a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar terakhir;
 - b. Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa Penjual pada lembar terakhir dalam hal lelang barang bergerak; atau
 - c. Pejabat Lelang, Penjual/kuasa Penjual dan Pembeli atau kuasa Pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak.
- (3) Dalam hal Lelang dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang, jika Pembeli atau kuasa Pembeli dari suatu badan hukum atau badan usaha dengan objek lelang berupa barang tidak bergerak tidak menandatangani Risalah Lelang sampai dengan batas terakhir pelunasan harga lelang, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Pembeli.
- (4) Dalam hal Penjual atau kuasa Penjual tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup, Pejabat Lelang membuat catatan keadaan tersebut pada Bagian Kaki Risalah Lelang dan menyatakan catatan tersebut sebagai tanda tangan Penjual.
- (5) Dalam hal Pejabat Lelang berhalangan tetap, penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan pembuatan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan oleh Kepala KPKNL untuk Pejabat Lelang Kelas I dan oleh Pengawas Lelang (Superintenden) untuk Pejabat Lelang Kelas II.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4) dan ayat (5), tidak mengurangi legalitas kesepakatan para pihak dalam pelaksanaan lelang.

Pasal 9 1

- (1) Dalam hal terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Pejabat Lelang harus membuat catatan hal-hal tersebut pada bagian bawah



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

- (2) Hal-hal penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. adanya verzet terhadap hasil lelang;
 - b. adanya Pembeli wanprestasi;
 - c. adanya penerbitan pengganti Kutipan Risalah Lelang
 - d. adanya penerbitan Grosse Risalah Lelang atas permintaan Pembeli atau Penjual;
 - e. adanya Penjual yang tidak mau menandatangani Risalah Lelang atau tidak hadir sewaktu Risalah Lelang ditutup;
 - f. adanya Pembatalan Risalah Lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap;
 - g. adanya Pembeli yang ditunjuk oleh Bank dalam hal bank selaku kreditur membeli agunannya sendiri; atau
 - h. adanya Berita Acara pembetulan kesalahan redaksional yang prinsipil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (4).
- (3) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas I dibebastugaskan, cuti, berhalangan tetap atau dipindahtugaskan, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala KPKNL.
- (4) Dalam hal Pejabat Lelang Kelas II dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap, pencatatan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah setempat selaku Pengawas Lelang (Superintenden).

.Pasal 92

- (1) Minuta Risalah Lelang dibuat dan diselesaikan paling lambat 6 (enam) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- (2) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I disimpan pada KPKNL.



- (3) Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh yang bersangkutan.
- (4) Jangka waktu simpan Minuta Risalah Lelang selama 30 (tiga puluh) tahun sejak pelaksanaan lelang.

Pasal 93

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 94

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.
- (2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - c. Pengawas Lelang (Superintendenten) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
 - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
- (3) Kutipan/ Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang ditandatangani, diberikan teraan cap atau stempel basah dan diberi tanggal pengeluaran oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II yang bersangkutan.

- (4) Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
- (5) Kutipan Risalah Lelang yang hilang atau rusak dapat diterbitkan pengganti atas permintaan Pembeli.
- (6) Kutipan Risalah Lelang yang ditolak oleh instansi yang berwenang dalam balik nama karena kesalahan redaksional dapat dilakukan perbaikan atas permintaan Pembeli.

Pasal 95

- (1) Dalam rangka kepentingan proses peradilan, fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Risalah Lelang dapat diberikan kepada penyidik, penuntut umum atau hakim, dengan persetujuan Kepala KPKNL bagi Pejabat Lelang Kelas I atau Pengawas Lelang (Superintenden) bagi Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat Berita Acara Penyerahan.

Pasal 96

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

BAB VII

ADMINISTRASI PERKANTORAN DAN PELAPORAN

Pasal 97

- (1) KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib:
 - a. menyelenggarakan administrasi perkantoran;
 - b. membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada superintenden;

- c. membuat laporan transaksi lelang kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK).
- (2) Kantor Wilayah, dan Kantor Pusat DJKN membuat laporan rekapitulasi pelaksanaan lelang sesuai jenis lelangnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada KPKNL dan Pejabat Lelang Kelas II diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 98

Permohonan lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan lelangnya sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 99

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 100

Peraturan Menteri ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.



Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 19 Februari 2016

MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

BAMBANG P. S. BRODJONEGORO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 22 Februari 2016

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 270

Berita Negara sesuai dengan usulan
Kepala Biro Umum

Kepala Biro T.M. Komunikasi

19 FEBRUARI 2016
NOMOR 14531/42/2016/KEP.MENKEU