



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR TERHADAP PENENTUAN NILAI
LIMIT LELANG HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN
KREDIT MACET**

*The Legal Protection Of Debtors Towards Determine The Auction Limit Value
Mortgages In Resolve Bad Loans*

Yahrudin Saputro

150710101144

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

2019



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR TERHADAP PENENTUAN NILAI
LIMIT LELANG HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN
KREDIT MACET**

*The Legal Protection Of Debtors Towards Determine The Auction Limit Value
Mortgages In Resolve Bad Loans*

Yahrudin Saputro

150710101144

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

2019

PERSYARATAN GELAR

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR TERHADAP PENENTUAN NILAI
LIMIT LELANG HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN
KREDIT MACET**

*The Legal Protection Of Debtors Towards Determine The Auction Limit Value
Mortgages In Resolve Bad Loans*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Jember

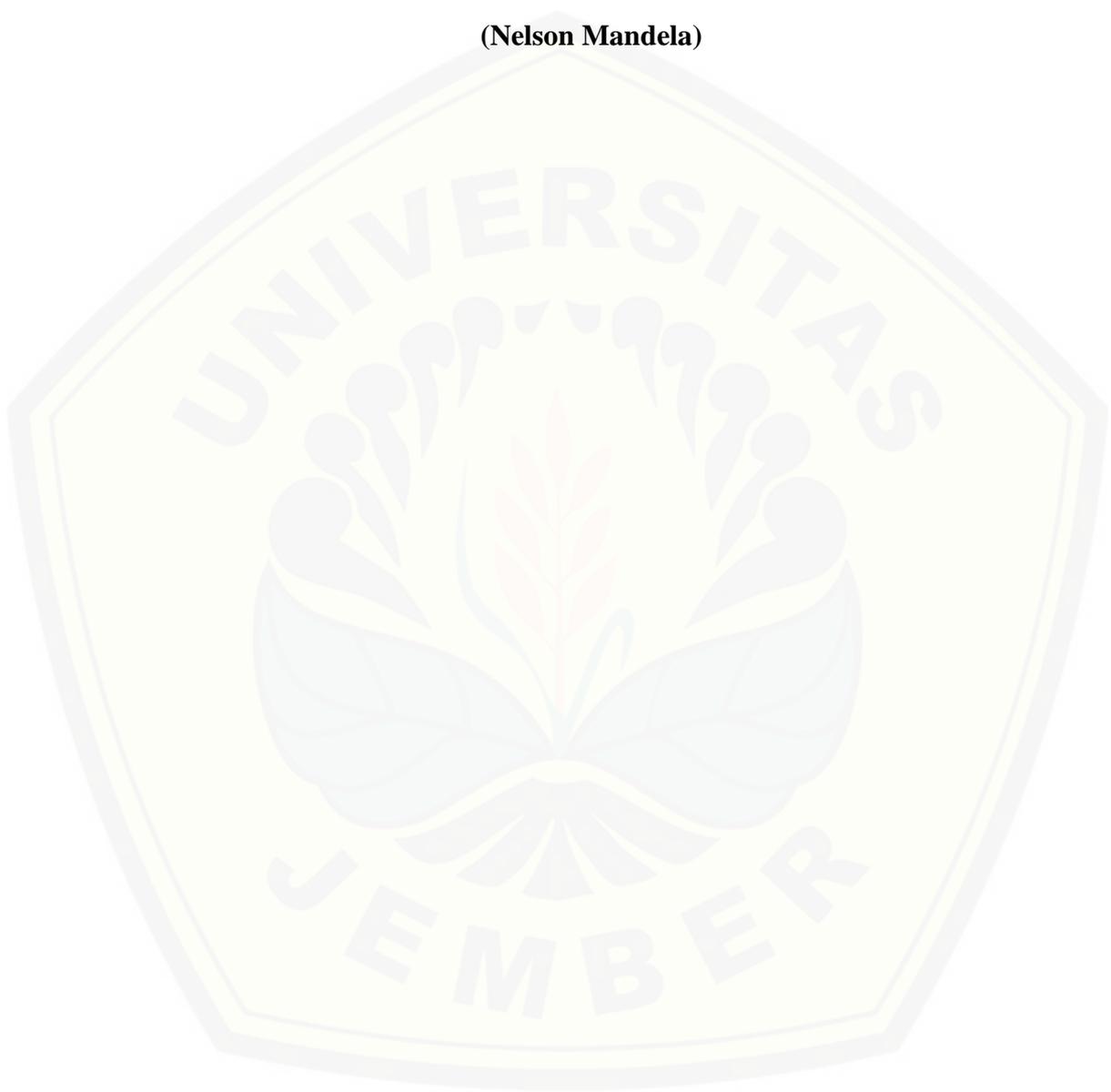
**YAHRUDIN SAPUTRO
NIM. 150710101144**

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

MOTTO

**“Pendidikan Adalah Senjata Paling Ampuh Yang Dapat Anda Gunakan
Untuk Mengubah Dunia”¹**

(Nelson Mandela)



¹ <https://rumahinspirasi.com/kenangan-dan-quotes-tentang-nelson-mandela/.html>

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 6 SEPTEMBER 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



I Wawan Yasa, S.H., M.H.

NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.

NIP. 197210142005011002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

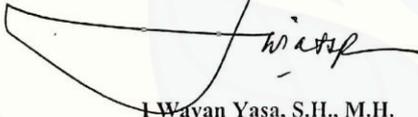
PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR TERHADAP PENENTUAN NILAI
LIMIT LELANG HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN
KREDIT MACET

*The Legal Protection Of Debtors Towards Determine The Auction Limit Value
Mortgages In Resolve Bad Loans*

Oleh:

Yahrudin Saputro
NIM. 150710101144

Dosen Pembimbing Utama,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

Mengesahkan :

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



NURUL GHUFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipersembahkan di Hadapan Panitia Penguji Pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 09
Bulan : Oktober
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji;

Ketua,



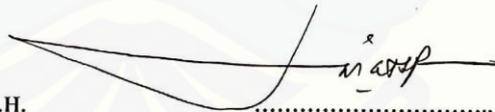
Edi Wahjuni, S.H., M.Hum.
NIP. 196812302003122001

Sekretaris,



Ayu Citra S., S.H., M.H., M.Kn.
NIP. 198503142015042001

Anggota Penguji,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP: 196010061989021001

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP: 197210142005011002



PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yahrudin Saputro

NIM. : 150710101144

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR TERHADAP PENENTUAN NILAI LIMIT LELANG HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik dan jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 9 Oktober 2019

Yang Menyatakan,



[Handwritten Signature]
Yahrudin Saputro

NIM : 150710101144

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis yang tercinta, Bapak Rudiyanto (Almarhum) dan Ibu Yulianti atas seluruh kasih sayang, dukungan, nasihat, pengorbanan, serta ketulusan doanya.
2. Segenap guru mulai dari jenjang sekolah dasar hingga sekolah menengah keatas, serta dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih atas segala pengajaran yang diberikan kepada penulis.
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang sangat penulis banggakan dan junjung tinggi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan taufiq, rahmat serta hidayahnya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR TERHADAP PENENTUAN NILAI LIMIT LELANG HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET** ini dapat penulis selesaikan dengan sebaik-baiknya. Penulisan ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan program Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini banyak sekali hambatan, tantangan dan kesulitan yang penulis hadapi. Tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat maupun motivasi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah sabar dan banyak memberikan masukan, motivasi maupun ilmu serta petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi yang telah bersedia dengan sabar dalam memberikan pengarahan, nasihat, serta kritikan yang sangat membangun dalam penulisan skripsi ini;
4. Ayu Citra S., S.H., M.H., M.Kn., selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi yang telah menguji dan sabar dalam memberikan pengarahan, kritikan dan motivasi;
5. Dr. Nurul Gufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Jajaran Wakil Dekan, Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II,

Bapak Aries Hariyanto S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Jurusan/Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Samsudi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah memberikan arahan pengambilan program kuliah serta selalu memberi motivasi dari awal hingga akhir;
9. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis hormati dan banggakan;
10. Ibu Yulianti dan Bapak Rudiyanto (Almarhum) tersayang yang selama ini senantiasa selalu mendoakan, mendidik, dan bertekad untuk membiayai pendidikan penulis hingga dapat menyelesaikan studi;
11. Adik Sophia Sri Yuliatin yang penulis banggakan;
12. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember: Aziz Alfa Antoni, Ananditya Dhika (Kentung), Dwi Andika, Muhammad Adam, Himawan, Dimas Ndut, Rossi, Viandre, Aldi, dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang seluruhnya sangat penulis banggakan;
13. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata Desa Kandang: Femi Sona, Izzet Tomo, Dinda, Tiya, Rini, serta seluruh jajaran perangkat Desa Kandang;
14. Semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini yang penulis hormati dan banggakan.

Semoga semua doa, bimbingan, pengarahan, nasihat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan yang lebih dari Allah SWT. Akhirnya harapan penulis, semoga dengan adanya skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi penulis pada khususnya dan bagi semua pihak serta mampu menambah khasanah keilmuan hukum kita semua.

Jember, 9 Oktober 2019



Penulis

RINGKASAN

Masyarakat tidak semua mampu mencukupi seluruh modal yang berkaitan dengan sektor industri dan perdagangan. Melakukan suatu pinjaman di bank merupakan salah satu jalan yang ditempuh dalam meminjam modal tertentu. Pihak perbankan pada umumnya meminta suatu jaminan tertentu terhadap peminjam dalam hal ini debitor. Banyak permasalahan timbul akibat dari debitor tidak mampu melunasi hutangnya tersebut sehingga jaminan milik debitor ditangguhkan oleh bank. Pihak perbankan umumnya akan melakukan proses lelang terhadap hak tanggungan tersebut. Permasalahan timbul ketika lelang dilakukan, banyak debitor merasa dirugikan terhadap penentuan nilai limit. Sejauh ini, pelaksanaan lelang masih mengacu pada *Vendureglement* 1908 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Meskipun sudah ada peraturan yang baru terkait dengan pelaksanaan lelang, akan tetapi masih terdapat kerancuan dalam menentukan nilai limit lelang. Akan tetapi penilaian tersebut hanya berlaku atas barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit diatas Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sementara untuk aset dengan nilai dibawah itu tidak diatur secara tegas. Sehingga dalam hal ini akan nampak secara jelas, bahwa didalam *Vendureglement* 1908 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 masih terdapat norma yang kabur (*vaguenormen*). Ketidakjelasan norma tersebut akan berdampak pada debitor/nasabah. Penentuan nilai limit atas jaminan debitor yang ditetapkan oleh penilai seringkali jauh dibawah harga standar, terutama untuk aset dengan nilai dibawah Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Selain itu, dasar yang dipakai dalam melakukan penilaian terhadap aset debitor juga tidak jelas. Hal semacam inilah yang sering melahirkan pertentangan karena dianggap telah merugikan debitor, dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik terhadap harga penjualan obyek hak tanggungan yang dinilai tidak wajar. Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka penulis akan membahas dan mengkaji dalam suatu karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Debitor Terhadap Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet”**.

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah, pertama, apa bentuk perlindungan hukum bagi debitor terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet; dan kedua, apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor apabila jaminan pada hak tanggungan tersebut dibawah nilai limit. Tujuan penelitian dalam skripsi ini meliputi tujuan umum, guna memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum Universitas Jember. Serta tujuan khusus, untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum bagi debitor terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet. Dan untuk mengetahui dan memahami upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor apabila jaminan pada hak tanggungan tersebut dibawah nilai limit.

Metode yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian metode Yuridis Normatif. Pendekatan yang digunakan oleh penulis yang

sesuai dengan permasalahan dalam penulisan skripsi ini yaitu pendekatan Perundang-Undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan untuk mengkaji permasalahan yang ada meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum, yang kemudian dilanjutkan dengan analisa terhadap bahan hukum.

Berdasarkan analisa dan pembahasan yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : (1). Bentuk perlindungan hukum bagi debitur terhadap penentuan nilai limit lelang dalam penyelesaian kredit macet diatur pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan pada pasal 12 yang melindungi debitur jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin dan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, jika ada pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, dan pemberhentian dari jabatan. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan pada pasal 44 mengenai prosedur pelaksanaan lelang maupun penetapan nilai limit hak tanggungan dalam tercapainya harga nilai limit yang wajar serta tidak merugikan debitur dan pasal 74 ayat (3) mengenai sisa hasil penjualan jika hasil lelang tersebut lebih besar dari jumlah piutang kreditur, maka kreditur wajib mengembalikan sisanya kepada debitur. (2). Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur apabila jaminan pada hak tanggungan tersebut di bawah nilai limit dengan cara mengajukan gugatan pembatalan lelang, mengajukan gugatan karena adanya perbuatan melawan hukum, dan mengajukan perjanjian ulang kredit (*reschedule kredit*) dilakukan dengan tujuan adanya penyelamatan kredit dengan menjadwalkan ulang jangka waktu pembayaran yang pada umumnya dilakukan adalah perpanjangan jangka waktu dengan tujuan angsuran debitur lebih kecil sesuai kemampuan.,

Adapun saran dari penulis yaitu, *pertama*, untuk pemerintah, hendaknya harus secepat mungkin melakukan harmonisasi undang-undang yang berkaitan dengan kredit perbankan. Untuk mencegah kerugian yang lebih besar yang dialami semua pihak dalam kredit perbankan, pemerintah harus tegas dan lebih aktif dalam menghadapi adanya dugaan kecurangan yang dilakukan oleh para pihak pelaku perbankan. *Kedua*, untuk semua pelaku perbankan, harus mematuhi segala regulasi yang tengah berlaku di Indonesia serta menjunjung tinggi moral dan etika dalam berbisnis. Dan bagi masyarakat, harus ada kesadaran serta lebih berhati-hati jika ingin melakukan suatu kredit dengan menjaminkan suatu hak tanggungan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	vii
HALAMAN PERNYATAAN.....	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian.....	7
1.4.1 Tipe Penelitian.....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	8
1.4.3 Bahan Hukum.....	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	9
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	9
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	10
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	10
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Perlindungan Hukum.....	11
2.1.1 Konsep Perlindungan Hukum.....	11
2.1.2 Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum	12
2.2 Hak Tanggungan.....	13

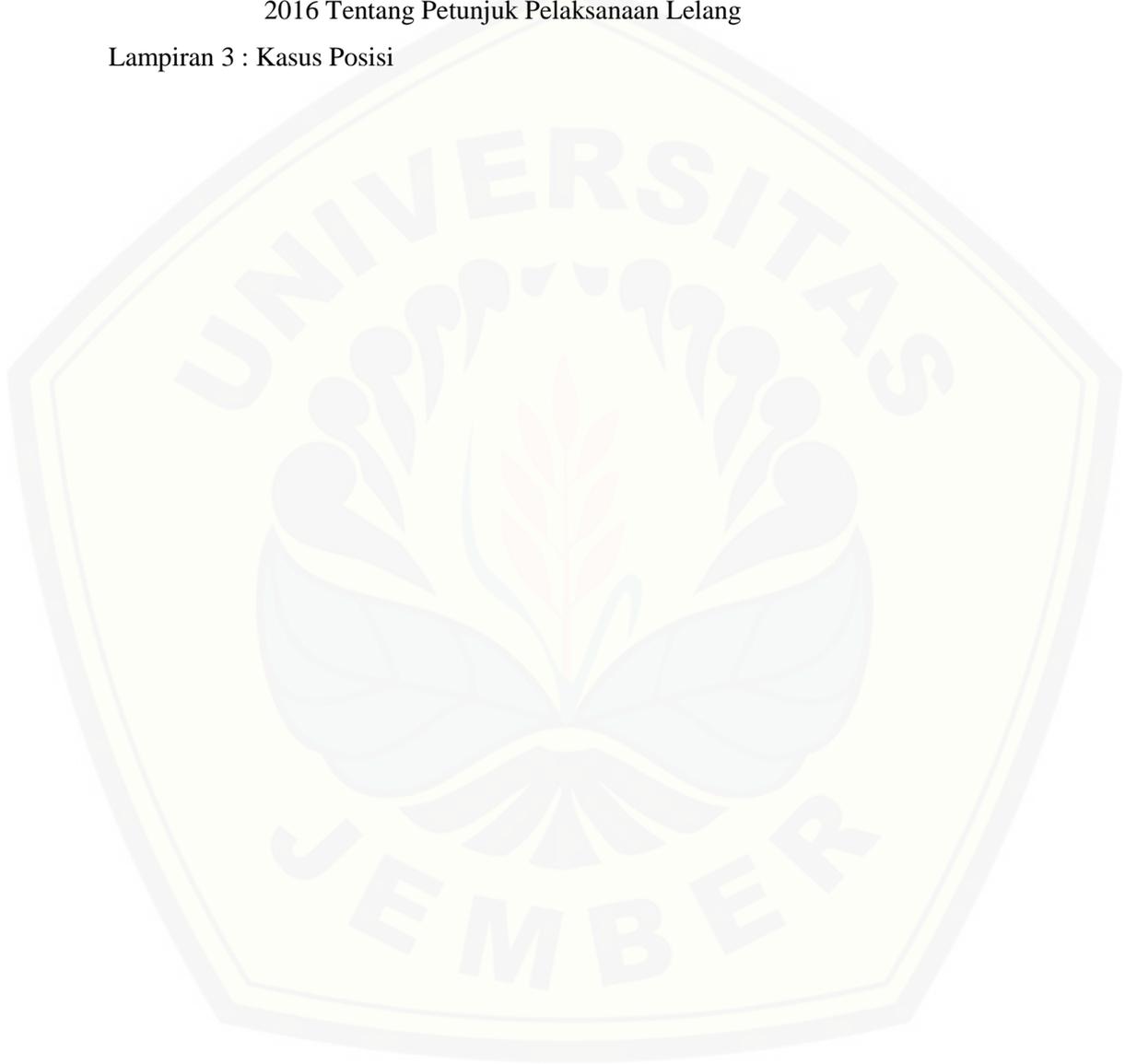
2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	13
2.2.2 Pembebasan Hak Tanggungan.....	14
2.2.3 Eksekusi Hak Tanggungan	15
2.3 Kredit.....	16
2.3.1 Pengertian Kredit	16
2.3.2 Kredit Macet	17
2.3.3 Penyelesaian Kredit Macet.....	18
2.4 Lelang.....	19
2.4.1 Istilah dan Pengertian Lelang.....	19
2.4.2 Jenis – jenis Lelang.....	20
2.4.3 Prosedur Lelang	23
2.4.4 Nilai Limit Lelang	24
BAB 3. PEMBAHASAN.....	26
3.1 Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet.....	26
3.1.1 Perlindungan Hukum Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	28
3.1.2 Perlindungan Hukum Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....	33
3.2 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Debitur Apabila Jaminan Pada Hak Tanggungan Tersebut Dibawah Nilai Limit.....	43
3.2.1 Upaya Hukum Mengajukan Gugatan Pembatalan Lelang.....	48
3.2.2 Upaya Hukum Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.....	49
3.2.3 Upaya Hukum Mengajukan Perjanjian Ulang Kredit.....	55
BAB 4. PENUTUP	57
4.1 Kesimpulan.....	57
4.2 Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Lampiran 2 : Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Lampiran 3 : Kasus Posisi



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Meningkatnya kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor modal dalam pengembangan usaha. Tidak semua pengusaha memiliki permodalan yang cukup untuk mengembangkan usahanya, akibatnya tercipta banyak transaksi dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk kredit atau pinjaman. Pada dunia bisnis, berhutang untuk modal usaha memang sudah menjadi hal yang biasa. Meskipun demikian, dalam meminjam dana ke perbankan harus tetap ada pembatasan. Pembatasan tersebut dilakukan dengan harapan agar perusahaan tidak mengalami gagal bayar. Utang-piutang tidak akan menjadi masalah selama digunakan untuk kegiatan produktif dan bisa menghasilkan keuntungan. Selain itu, pengelolaan utang secara bijaksana juga dapat mendorong percepatan kemajuan perusahaan. Jika tidak dikelola secara bijaksana dan berhati-hati justru dapat menjadi faktor penghancur perekonomian perusahaan dan akan mengakibatkan suatu perusahaan gulung tikar akibat tidak mampu melunasi hutangnya ke perbankan.

Terkait dengan penyaluran kredit ke masyarakat, pihak perbankan selalu dituntut untuk tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian atau biasa dikenal dengan Prinsip 5-C, yang meliputi *Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition of Economy*. Prinsip ini sangat penting guna mewujudkan sistem perbankan yang kuat dan kokoh serta untuk meminimalisir resiko kredit bermasalah. Meskipun pihak perbankan telah menerapkan prinsip kehati-hatian, kredit bermasalah tetap tidak dapat dihindari. Beberapa faktor yang dapat menyebabkan terjadinya kredit bermasalah seperti debitur yang memang tidak mampu membayar karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur, atau sebenarnya debitur sengaja tidak mau membayar karena debitur mempunyai itikad yang tidak baik.² Oleh karena itu, untuk menekan kerugian atas kredit yang telah dikeluarkan perbankan dalam hal debitur wanprestasi, maka pada saat melakukan perjanjian kredit biasanya juga

²Lusia Sulastri, *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume 2 Nomor 1, 2015, hlm.87

diikuti dengan perjanjian pengikatan jaminan (*accessoir*) sebagai penerapan salah satu prinsip 5-C berupa agunan debitur (*Collateral*).³

Pada prinsipnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan.⁴ Undang-undang telah menentukan bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada menjadi tanggungan atas utang-utangnya (Pasal 1131 KUH Perdata).⁵ Meskipun undang-undang telah menentukan demikian bukan berarti bahwa setiap proses pelunasan dengan objek jaminan akan berjalan dengan lancar dan mudah. Pada kenyataannya pihak kreditur yang menghadapi persoalan kredit macet (wanprestasi) selalu dihadapkan dengan segala macam perlawanan dari debitur dalam upaya kreditur mengambil pelunasan piutangnya.

Secara umum, perjanjian kredit selalu diikuti dengan perjanjian jaminan untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya kredit macet. Jaminan merupakan penegas atau pemberi rasa ketenangan, baik bagi pemberi kredit maupun penerima kredit. Dalam praktek perbankan terdapat dua jenis jaminan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Sementara itu, bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus, yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur.⁶ Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada perbankan. Dengan adanya jaminan kredit tersebut, maka kreditor akan merasa aman akan dana yang telah diserahkan. Oleh karena itu, suatu saat debitor

³ Iswi Hariyani, Cita Yustitia Serfiyani, R. Serfianto D. Purnomo, "*CREDIT TOP SECRET-Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*", (Jogjakarta, Andi, 2018), hlm. 96

⁴ J. Satrio, "*Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*", (Citra Aditya Bakti, 1993), hlm.5

⁵ R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, "*Kitab Undang-undang Hukum Perdata*", (Jakarta, PT.Pradnya Paramita, 2004), hlm. 291

⁶ Ngadenan, "*Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi kepentingan Kreditur di Mungkid*", Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2009, hlm. 1

wanprestasi, maka kreditor dapat mengeksekusi objek jaminan sesuai aturan hukum yang berlaku.⁷

Pada prakteknya, mengeksekusi objek jaminan tidak semudah membalikan telapak tangan. Beberapa upaya penyelesaian kredit bermasalah justru rawan menimbulkan perdebatan, terutama dalam mengeksekusi hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Secara prinsip, setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat memperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, maka sisanya menjadi hak debitor (pemberi hak tanggungan).⁸ Tidak semua debitur setuju melakukan penjualan terhadap aset yang dijaminkannya. Akibatnya, dalam hal ini pihak perbankan terpaksa menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (sepihak). Berkaitan dengan itu, Lusia Sulastri berpendapat bahwa

“Tindakan semacam itulah yang sering melahirkan pertentangan dari pihak debitur (nasabah) berupa gugatan perdata yang dilayangkan ke Pengadilan Negeri, dengan dalil gugatan bahwa pihak perbankan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak beritikad baik terhadap penjualan objek hak tanggungan yang dinilai tidak wajar serta merugikan debitur (nasabah)”.⁹

Sebenarnya, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh perbankan adalah sah menurut hukum. Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT) telah menentukan bahwa

“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”.¹⁰

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa bila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan

⁷ *Ibid*

⁸ *Ibid*

⁹ Lusia Sulastri, Op. Cit., hlm 87

¹⁰ Lihat Pasal 6 UUHT

berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan. Pelaksanaan lelang yang didasarkan atas ketentuan Pasal 6 UUHT merupakan salah satu jenis lelang yang termasuk dalam lelang eksekusi. Nantinya pelaksanaan lelang ini akan dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sebelum lelang dilakukan, kreditur harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL. Apabila dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.

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

“Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi oleh perbankan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 6 dan penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT tidaklah menyalahi hukum. Akibatnya, yang menjadi permasalahan adalah tentang bagaimana metode/ketentuan yang digunakan oleh perbankan dalam melakukan penilaian terhadap aset jaminan debitur yang akan dilelang. Apakah didasarkan atas nilai likuidasi aset yang dimiliki debitur, sebatas pada utang yang ditanggung debitur, atau menggunakan harga pasar dimana nilai standar diperoleh dari hasil survei langsung di pasaran, yang dalam hal ini tidak diatur secara tegas.

Penting untuk diketahui yang menjadi dasar dalam penilaian, bahwa saat melakukan penilaian setiap penilai yang menerima penugasan penilaian wajib terlebih dahulu mengerti dan memahami tujuan penilaian yang menjadi tugasnya. Jika tujuan dalam melakukan penilaian berbeda, maka akan memerlukan macam dan metode penilain yang berbeda pula. Dalam berbagai kasus, tidak jarang terjadi perbedaan yang cukup signifikan antara nilai standar dan nilai limit terhadap objek hak tanggungan yang akan dilelang. Nilai limit yang ditetapkan seringkali lebih rendah dari nilai standar, dan bahkan jauh dibawah harga pasaran. Hal semacam

inilah yang sering melahirkan pertentangan karena dinilai telah merugikan pihak debitur (nasabah).

Sejauh ini, pelaksanaan lelang masih mengacu pada *Vendureglement* 1908 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Meskipun sudah ada peraturan yang baru terkait dengan pelaksanaan lelang, akan tetapi masih terdapat kerancuan dalam menentukan nilai limit lelang. Pada proses lelang menggunakan harga limit, pejabat lelang berwenang mengesahkan penawaran tertinggi sebagai pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui harga limit yang ditentukan. Penetapan harga limit oleh penjual bisa berdasarkan penilaian dari penilai maupun oleh penaksir. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan penaksir merupakan pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, dalam hal ini termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno. Akan tetapi penilaian tersebut hanya berlaku atas barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit diatas Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sementara untuk aset dengan nilai dibawah itu tidak diatur secara tegas. Sehingga dalam hal ini akan nampak secara jelas, bahwa didalam *Vendureglement* 1908 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 masih terdapat norma yang kabur (*vaguenormen*).

Ketidakjelasan norma tersebut akan berdampak pada debitur/nasabah. Penentuan nilai limit atas jaminan debitur yang ditetapkan oleh penilai seringkali jauh dibawah harga standar, terutama untuk aset dengan nilai dibawah Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Selain itu, dasar yang dipakai dalam melakukan penilaian terhadap aset debitur juga tidak jelas. Hal semacam inilah yang sering melahirkan pertentangan karena dianggap telah merugikan debitur, dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik terhadap harga penjualan obyek hak tanggungan yang dinilai tidak wajar. Oleh karena itu, perlu adanya perlindungan hukum kepada pada debitur terkait dengan tindakan sewenang-wenang dalam menentukan nilai limit jaminan debitur. Adanya

perlindungan hukum bagi debitur merupakan hal yang sangat penting. Hal ini didasarkan pada kedudukan antara para pihak yang seringkali tidak seimbang.

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka Penulis akan membahas dan mengkaji dalam suatu karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Debitur terhadap Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet”**.

1.2 Rumusan Masalah

Melalui latar belakang yang telah dipaparkan oleh penulis, maka dapat ditarik permasalahan sebagai berikut :

1. Apa bentuk perlindungan hukum bagi debitur terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet?
2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur apabila jaminan pada hak tanggungan tersebut dibawah nilai limit?

1.3 Tujuan Penulisan

Guna memperoleh manfaat dan memenuhi sasaran yang akan dicapai, ditetapkan tujuan penulisan. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.3.1. Tujuan Umum

Adapun tujuan umum yang hendak dicapai dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Guna memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai sarana pengaplikasian ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang didapat selama kuliah dengan realita yang ada di masyarakat.
3. Memberikan informasi dan mengembangkan pikiran yang berguna bagi kalangan umum dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2. Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami perlindungan hukum bagi debitur terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet.
2. Mengetahui dan memahami upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur apabila jaminan pada hak tanggungan tersebut dibawah nilai limit.

1.4 Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama mencapai tujuan.¹¹ Menempuh suatu jalan tertentu guna mencapai suatu tujuan, artinya penelitian tidak bekerja secara acak-acakan. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Terkait dengan metode penelitian yang dimaksud tersebut meliputi tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan juga analisis hukum.

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum dilakukan dengan membutuhkan kemampuan guna mengidentifikasi masalah hukum. Pada proposal ini tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif

“dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, Peraturan-Peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini”.¹²

Penelitian yuridis normatif juga biasa disebut dengan istilah kepustakaan. Dinamakan penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.

¹¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 27

¹²*Ibid*

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

Pada penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) yaitu menelaah semua Undang-Undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dalam penelitian skripsi ini pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan sebagai pisau analisis sekaligus untuk menjawab rumusan masalah yaitu : *Pertama*, Apa bentuk perlindungan hukum debitur terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet. *Kedua*, Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur apabila jaminan pada hak tanggungan tersebut dibawah nilai limit.
- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*) yang dilakukan dengan beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum.¹³ Dalam penelitian skripsi ini pendekatan konseptual (*Conceptual approach*) digunakan sebagai pisau analisis dan menjawab rumusan masalah tentang perlindungan hukum debitur terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet .

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari satu penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Keberadaan bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang dipermasalahkan. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan proposal penelitian ini adalah sebagai berikut :

¹³*Ibid.*, hlm. 95

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai sifat autoritatif, dimana autoritatif ini maksudnya adalah bahan-bahan hukum rujukan tersebut otoritas. Bahan-bahan hukum yang dimaksud terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam proses pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim.

Bahan hukum primer yang hendak digunakan dalam penulisan proposal penelitian terdiri dari:

1. *Vendu Reglement* 1908;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
5. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
6. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan;
7. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Sektor Jasa Keuangan;

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁴ Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam penulisan proposal berupa jurnal hukum, surat kabar, majalah serta data yang diambil dari internet mengenai perlindungan hukum debitur terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet sepanjang relevan dengan topik penelitian.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 164

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Penulis selain menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dalam proposal penelitian ini juga menggunakan bahan non hukum primer. Sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai perlindungan hukum debitur terhadap penentuan nilai limit lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet, buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari internet dan sumber non hukum lain ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dalam topik penelitian.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan dengan langkah-langkah mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum sekiranya dipandang mempunyai relevansi, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab isu hukum, dan memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹⁵

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul tersebut disusun secara sistematis dan terarah dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus dan diharapkan memberikan preskripsi tentang apa yang seharusnya ditetapkan berkaitan dengan permasalahan yang terkait.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 171

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perlindungan Hukum

2.1.1. Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *Rechts bescherming*. Secara etimologi, perlindungan hukum berasal dari 2 suku kata yaitu Perlindungan dan hukum. Terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan sebagai tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya), cara, proses, atau perbuatan melindungi.¹⁶ Hukum memiliki fungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Yang berarti perlindungan merupakan suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut Setiono mendefinisikan perlindungan hukum sebagai

“Suatu tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, dalam mewujudkan ketertiban dan ketentraman, yang nanti

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 12 Juli 2018

akan memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia”.¹⁷

Berkaitan dengan itu, juga terdapat uraian dari pakar lain yaitu Satjipto Raharjo yang mengemukakan bahwa

“Perlindungan hukum adalah memberikan suatu pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain serta perlindungan tersebut diberikan untuk masyarakat agar mereka bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”.¹⁸

Para pakar di atas telah memberikan beberapa uraian mengenai perlindungan hukum sehingga bisa disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan perbuatan untuk melindungi setiap orang atas perbuatan yang melanggar hukum, melanggar hak-hak orang lain, yang dilakukan oleh pemerintah melalui aparaturnya dengan menggunakan cara-cara tertentu berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai upaya pemenuhan hak bagi setiap warga negara, termasuk atas perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa (aparaturnya sendiri).

2.1.2. Bentuk - bentuk Perlindungan Hukum

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia adalah implementasi dari prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang berdasar pada Pancasila serta prinsip negara hukum yang berdasar pada Pancasila.

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).¹⁹ Bentuk perlindungan hukum yang paling konkret dan nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya.

Lebih lanjut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa

“Perlindungan hukum bagi rakyat terdiri dari dua macam yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

¹⁷ Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm 3.

¹⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 53

¹⁹ Rafael La Porta, “*Investor Protection and Corporate Governance: Journal of Financial Economics*”, no. 58, (Oktober 1999): hlm. 9.

Perlindungan hukum preventif mempunyai tujuan dalam mencegah terjadinya sengketa, sebaliknya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang mempunyai tujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Perlindungan preventif mempunyai arti yang besar bagi tindakan pemerintahan yang berdasar pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan yang preventif pemerintah akan terpengaruh dalam bersikap hati-hati untuk mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.”²⁰

Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari berjalannya fungsi hukum dalam mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang diberikan kepada setiap subyek hukum sesuai aturan hukum, baik yang bersifat represif, tertulis atau tidak tertulis, dalam rangka menegakkan sebuah peraturan hukum. Karena pada dasarnya setiap orang dan hal yang berkaitan dengan hukum berhak atas perlindungan dari hukum.

2.2. Hak Tanggungan

2.2.1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan, pada dasarnya merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada penerapannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan Horizontal. Hal tersebut mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.²¹ Meskipun demikian, penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, (Bina Ilmu, 1987), hlm.19

²¹ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989, hlm. 52.

dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Oleh karena itu Undang-undang Hak Tanggungan memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2.2.2. Pembebanan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.²² Pembebanan Hak Tanggungan terdapat di dalam Asas-asas dalam Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.

Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sementara di atas tanah tersebut terdapat bangunannya. Pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini.

²² Sudaryanto. W, “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*”, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 10.

Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu :²³

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Namun penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya. Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

2.2.3. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

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

²³ Purwahid Patrik, *Op.cit*, hlm. 62.

Hak Tanggungan. Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan dimuat juga irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN TUHAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai *pengganti grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

2.3. Kredit

2.3.1. Pengertian Kredit

Kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank dalam penyaluran dana kepada masyarakat, sebagai lembaga intermediasi harus dapat menjalankan fungsinya dengan baik dan maksimal. Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin yaitu “*credere*”, yang berarti kepercayaan. Dalam bahasa Belanda istilahnya “*vertrouwen*”, dalam bahasa Inggris “*believe*” atau “*trust*” atau “*confidence*”, yang kesemuanya berarti percaya. Menurut Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 ayat 11 menyatakan bahwa kredit

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan bersama antara pihak debitur dengan pihak kreditur atau antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Pengertian Kredit secara umum adalah suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk menjamin uang untuk membeli berbagai kebutuhan dan produk dan akan membayarnya kembali pada jangka waktu yang telah di perjanjikan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu

pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

2.3.2. Kredit Macet

Nasabah yang sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan, suatu keadaan ini dapat disebut kredit macet. Oleh karena itu, agar bank tidak mengalami kerugian, sebaiknya dilakukan penyelamatan terhadap kredit yang mengalami kemacetan.²⁴ Bank perlu melakukan penyelamatan dalam hal kredit macet, dengan tujuan tidak akan menimbulkan suatu kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk membayar.

Kredit bermasalah juga dapat diartikan kredit yang tergolong kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet.²⁵ Dalam prakteknya, kemacetan suatu kredit disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut :

- 1) Dari pihak perbankan : Dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.
- 2) Dari pihak nasabah : Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal. Yang pertama adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan adanya unsur kemauan untuk membayar. Yang kedua adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu. Contohnya kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, hama, banjir dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

²⁴ Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 109

²⁵ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, 2010), hlm. 35

Oleh karena itu pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul - betul yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

2.3.3. Penyelesaian Kredit Macet

Penyelesaian kredit macet merupakan suatu cara yang harus ditempuh oleh pihak kreditor maupun debitur dalam menyelesaikan suatu permasalahan yang terjadi dari adanya suatu hambatan proses jalannya kredit. Adapun cara – cara yang harus ditempuh dalam menyelesaikan kredit antara lain :

1. Penyelesaian kredit macet di luar pengadilan, penyelesaian di luar pengadilan ini lebih diutamakan dibandingkan dengan melalui pengadilan. Hal ini dikarenakan penyelesaian di luar pengadilan dinilai lebih baik karena prosesnya lebih cepat, lebih murah, dan lebih sederhana. Dengan cara ini bank dan debitur masih bisa menjalin hubungan baik di masa depan. Penyelesaian kredit macet dengan cara di luar pengadilan atau non litigasi dapat ditempuh dengan menggunakan 10 cara sebagai berikut :
 - a. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)
 - b. Pengambilalihan agunan debitur (*asset-settlement*)
 - c. Penjualan piutang macet (*cessie*)
 - d. Penggantian kreditor (*subrogasi*)
 - e. Pembaharuan kredit (*novasi*)
 - f. Pelunasan via penjamin utang
 - g. Penjualan agunan oleh debitur secara sukarela
 - h. Pelelangan agunan melalui lelang sukarela
 - i. Penjualan agunan di bawah tangan
 - j. Penjualan agunan melalui parate eksekusi²⁶
2. Penyelesaian kredit macet di dalam pengadilan, penyelesaian kredit macet dengan cara di dalam pengadilan atau litigasi dapat ditempuh dengan menggunakan 5 cara sebagai berikut :
 - a. Eksekusi sertifikat hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri
 - b. Eksekusi Grosse Akta pengakuan utang melalui Pengadilan Negeri
 - c. Gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi
 - d. Pelelangan agunan debitur melalui lelang eksekusi

²⁶ *Ibid.*, hlm. 203

e. Mengajukan permohonan pailit atas debitor melalui pengadilan niaga.²⁷

Bank BUMN dan bank swasta dalam memilih cara penyelesaian litigasi harus benar – benar mempertimbangkan factor efektivitas serta efisiensi waktu dan biaya. Jangan sampai cara litigasi yang dipilih malah menjadi tidak efektif karena hasil putusnya sulit dieksekusi, serta tidak efisien karena proses litigasinya berjalan lama, mahal, dan berbelit – belit.

2.4. Lelang

2.4.1. Istilah dan Pengertian Lelang

Penjualan dimuka umum yaitu dengan cara mengundang orang-orang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang adanya pelelangan kemudian diberi kesempatan kepada orang-orang tersebut untuk berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga serta mendaftarkan.²⁸ Lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan:

“Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Berdasarkan uraian di atas, lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang sebagian masih mengacu pada ketentuan KUHPerdara

²⁷ *Ibid*

²⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : PT Gramedia, 1989) hlm. 115

mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319.

2.4.2. Jenis - jenis Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut:

a. Lelang Eksekusi

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) / Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan / sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda-benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.²⁹

3. Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang

²⁹ Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm. 57

Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.³⁰

4. Lelang Eksekusi Harta Pailit

adalah lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

5. Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung.

6. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitur cedera janji atau wanprestasi.³¹

7. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai

lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai,

³⁰ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm.

³¹ *Ibid*

barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

b. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Adalah lelang yang dilaksanakan untuk untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah atau barang-barang milik BUMN/D yang oleh Peraturan Perundang-undangan diharuskan penjualannya secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan dari tangan pertama.

c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

1. Lelang Sukarela Barang Milik Swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

2. Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

d. Lelang Online

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang, peserta lelang, dan Pejabat Lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II.

Sementara perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut. Objek lelang terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak. Benda yang bergerak yaitu barang yang dapat berpindah atau dipindahkan seperti meubel, perkakas rumah, perabot rumah tangga, dan lain-lain. Sedangkan benda yang tidak bergerak yaitu benda yang tidak dapat berpindah atau dipindahkan seperti tanah, pekarangan, serta bangunan-bangunan apa yang terdapat dalam bangunan, dan lain-lain. Syarat dari masing-masing jenis lelang diatas telah ditentukan oleh Balai Lelang yang dapat dilihat di website masing-masing Balai Lelang.

2.4.3. Prosedur Lelang

Lelang dapat dilakukan dengan dua prosedur, yaitu sebagai berikut:

- 1) Lelang terbuka, yaitu lelang yang dilaksanakan dengan cara penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik-naik, di mana penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga limit dan pemenangnya adalah penawaran harga yang tertinggi. Biasanya yang umum diketahui oleh masyarakat awam adalah lelang yang dilaksanakan dengan cara seperti ini.
- 2) Lelang tertutup, yaitu lelang yang dilaksanakan dengan cara penawaran dari para peserta lelang dimasukkan ke dalam amplop tertutup dan diserahkan

langsung kepada juru lelang pada saat lelang berlangsung. Setelah semua penawaran disetor, maka juru lelang akan membuka amplop tersebut satu persatu di hadapan para peserta lelang dan langsung dibacakan. Pemenangnya adalah penawaran harga yang tertinggi.

Dalam sistem perundang-undangan di Indonesia, lelang tergolong dalam suatu proses penjualan secara khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Cara penjualan secara lelang diatur dalam peraturan yang *bersifat lex specialis*. Hal ini terlihat antara lain dikarenakan sifatnya yang transparan, dengan pembentukan harga yang kompetitif dan ketentuan pada lelang yang mewajibkan setiap pelaksanaannya harus dipandu oleh Pejabat Lelang.

2.4.4. Nilai Limit Lelang

Dalam lelang, terdapat banyak istilah yang digunakan. Salah satunya adalah nilai limit, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (28) Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Dalam prosesnya, nilai limit ditentukan oleh penjual yang dibantu oleh pihak ketiga.

Berdasarkan Pasal 30 PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pejabat lelang dapat melakukan pembatalan lelang dengan alasan sebagai berikut:

- 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 debitor/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 Nonseksekusi;
- 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 perundang-undangan;
- 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.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

“nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai, dimana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi sehingga kantor lelang memiliki wewenang untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual apabila tidak sesuai dengan standar yang telah ditentukan”.

Hal tersebut merupakan langkah yang tepat sehingga dapat lebih menjamin tercapainya keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan di lelang. Seiring dengan berkembangnya dunia perbankan dan lembaga jaminan yang tidak bisa dipisahkan dengan resiko masalah yang timbul, maka dalam pelaksanaan dan pelayanan lelang barang jaminan diharuskan untuk semakin ditingkatkan agar dapat mengikuti perkembangan serta perubahan budaya yang terjadi di masyarakat, baik dari sarana maupun prasarannya dan sumber daya manusia pelaksananya serta perangkat hukum sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan analisa dan pembahasan yang dilakukan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bentuk perlindungan hukum bagi debitur terhadap penentuan nilai limit lelang dalam penyelesaian kredit macet diatur pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan pada pasal 12 yang melindungi debitur jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin dan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, jika ada pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, dan pemberhentian dari jabatan. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan pada pasal 44 mengenai prosedur pelaksanaan lelang maupun penetapan nilai limit hak tanggungan dalam tercapainya harga nilai limit yang wajar serta tidak merugikan debitur dan pasal 74 ayat (3) mengenai sisa hasil penjualan jika hasil lelang tersebut lebih besar dari jumlah piutang kreditur, maka kreditur wajib mengembalikan sisanya kepada debitur.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur apabila jaminan pada hak tanggungan tersebut di bawah nilai limit dengan cara mengajukan gugatan pembatalan lelang, mengajukan gugatan karena adanya perbuatan melawan hukum, dan mengajukan perjanjian ulang kredit (reschedule kredit). Upaya mengajukan gugatan pembatalan lelang diatur pada pasal 20 ayat (5) UUHT dan pasal 29 PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Gugatan karena adanya perbuatan melawan hukum diajukan karena ada suatu hak termohon lelang atau pemilik barang serta harga yang tidak objektif dan tidak realistis / terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual dalam mengoptimalkan harga

jual lelang, yang pada akhirnya akan bertentangan dengan nilai kepatutan yang ada di masyarakat. Upaya mengajukan perjanjian ulang kredit (reschedule kredit) dilakukan dengan tujuan adanya penyelamatan kredit dengan menjadwalkan ulang jangka waktu pembayaran yang pada umumnya dilakukan adalah perpanjangan jangka waktu dengan tujuan angsuran debitur lebih kecil sesuai kemampuan

4.2. Saran

1. Guna mengatasi nilai limit lelang hak tanggungan di bawah harga wajar tidak terjadi lagi, Pemerintah harus secepat mungkin melakukan harmonisasi Undang-Undang yang berkaitan dengan kredit perbankan. Untuk mencegah kerugian yang lebih besar yang dialami semua pihak dalam kredit perbankan, pemerintah harus tegas dan lebih aktif dalam menghadapi adanya dugaan kecurangan yang dilakukan oleh para pihak pelaku perbankan
2. Guna mengatasi harga yang tidak objektif dan tidak realistis terhadap hak tanggungan milik debitur, pelaku perbankan harus mematuhi segala regulasi yang tengah berlaku di Indonesia serta menjunjung tinggi moral dan etika dalam berbisnis. Dan bagi masyarakat, harus ada kesadaran serta lebih berhati-hati jika ingin melakukan suatu kredit dengan menjaminkan suatu hak tanggungan.

a. Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Ashar, Ahmad. “*Eksekusi Jaminan Atas Tanah yang Dibebeani Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara*”, Karya Ilmiah, Jurnal DAHA, Mei 2009.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, 1987
- Harahap, M Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : PT Gramedia, 1989)
- Hariyani, Iswi, dkk. “*CREDIT TOP SECRET-Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*”, Jogjakarta, Andi, 2018
- Hariyani, Iswi. *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, 2010)
- Harsono, Sony. *Sambutan Menteri Agraria / Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* . Jakarta: Prenada Media, 2005
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007)
- Marzuki, Peter Mahmud. “*Penelitian Hukum*”, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010)
- Porta, Rafael La. “*Investor Protection and Corporate Governance; Journal of Financial Economics*”, no. 58, (Oktober 1999)
- Raharjo, Satijipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000
- Santoso, Lukman. *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, 2016.
- Satrio, J. “*Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*”, Citra Aditya Bakti, 1993
- Siahaan, Marihot Pahala. *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010)
- Sianturi, Purnama T. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju), 2008.
- Sjahdeini, Sutan Reni. *Kredit Sindikasi : Proses, Teknik Pemberian, dan Aspek Hukumnya*, Cetakan Ke-2, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2008.
- Soebekti, R. dan Tjitrosudibio, R. “*Kitab Undang-undang Hukum Perdata*”, Jakarta, PT.Pradnya Paramita, 2004
- Soekandar, Marcel. *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Pada PT. Bank Dipo Internasional Cabang Medan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009.

Soemardjono, Maria. *“Prinsip Dasar Hak Tanggungan Dan Beberapa Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Kredit Perbankan”*. Kumpulan Makalah Dan Hasil Diskusi Panel I Sampai IV Pengurusan Dan Lelang Negara, Dep. Keu RI, BUPLN, Jakarta, 1998.

b. Peraturan Perundang – Undangan

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
2. *Vendu Reglement* 1908;
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
6. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
7. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan;
8. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Sektor Jasa Keuangan;

c. Jurnal dan Internet

1. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/perindungan>, diakses pada tanggal 12 Juli 2018
2. Ngadenan, *“Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi kepentingan Kreditur di Mungkid”*, Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2009
3. Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989
4. Randi Ikhsan. *“Polemik Kebijakan Nilai Limit Penjualan BMN Berupa Kendaraan Dinas”*, <https://www.google.com/amp/s/bukuiitem.wordpress.com/2012/08/12/polemik-kebijakan-nilai-limit-penjualan-bmn-berupa-kendaraan/amp>, diakses pada 4 November 2018.
5. Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, 2004
6. Sudaryanto. W, *“Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan”*, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta
7. <https://news.detik.com/berita-jawa-timur/3202733/utang-rp-55-juta-rumah-mewah-ekskades-dilelang-danamon-rp-50-juta> diakses pada tanggal 12 Februari 2018 Pukul 10:49



LAMPIRAN KE – 1



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 4 TAHUN 1996

TENTANG

HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA

BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

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

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

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

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNG-AN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

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

Pasal 2

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

Pasal 3

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

BAB II

OBJEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

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

Pasal 5

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

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 7

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

BAB III

PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pasal 8

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

Pasal 9

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

BAB IV

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

Pasal 10

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

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantum kan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pem-berian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
 - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tang-gungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pe-megang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meli-puti letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada peme-gang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tang-gungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari peme-gang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari peme-gang Hak Tanggungan;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tang-gungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepen-tingan umum;
- j. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- k. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan me-ngosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- l. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12

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

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan menca-tatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang di-perlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14

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

Pasal 15

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT dan meme-nuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.

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

Pasal 16

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

Pasal 17

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

Pasal 18

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

Pasal 19

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagai mana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan

ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagai-mana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ber-sangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanji-kan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan diber-sihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

BAB V

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

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

Pasal 21

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

BAB VI

PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan

dicatat pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani-nya.

BAB VII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

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

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhir-nya hak tersebut.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat ber-lakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

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

Pasal 26

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

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

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

Pasal 28

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

Pasal 29

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

Pasal 30

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

Pasal 31

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Jakarta

pada tanggal 9 April 1996,

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

S O E H A R T O

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 9 April 1996

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA

REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR 42



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN

ATAS

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 4 TAHUN 1996

TENTANG

**HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH**

A. UMUM

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

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

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

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

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional,

sebagai-mana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

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

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :
 - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
 - c. memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria memba-ngun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

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

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

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

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

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

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

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

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai “roya”, dilakukan juga pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

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

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

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

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

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

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

10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu : penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.

11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.

12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi :

- a. obyek Hak Tanggungan;
- b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
- d. eksekusi Hak Tanggungan;
- e. pencoretan Hak Tanggungan;
- f. sanksi administratif;

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

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

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

Pasal 3

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

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

Pasal 4

Ayat (1)

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

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

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

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

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

Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam Keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

ditentukan bahwa untuk memin-dahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah erkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

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

Ayat (3)

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

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemilliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Pasal 5

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

Pasal 6

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 7

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

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Lihat Penjelasan Umum angka 7.

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum ber-sertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

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

Pasal 11

Ayat (1)

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

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

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

Ayat (2)

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

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

Huruf a dan b

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

Huruf c

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

pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

Huruf h

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

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

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

Huruf k

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

Pasal 12

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

Pasal 13

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Ayat (5)

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

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2) dan ayat (3)

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

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

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

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

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

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

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

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

Pasal 16

Ayat (1)

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

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

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

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

Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

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

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

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

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

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

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

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

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

Pasal 21

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

Pasal 22

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyesuaian buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan.

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

Ayat (3)

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

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Yang dimaksud dengan peraturan-preaturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

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

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

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

Pasal 27

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

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Pasal 28

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

Lihat Penjelasan Umum angka 12.

Pasal 29

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

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

TAHUN 1996 NOMOR 3632



LAMPIRAN KE – 2



MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 27 /PMK.06/2016

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI 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 Pengumuman Lelang.
2. Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
3. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat ten tang 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-dokumen lain yang dipersamakan

dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

5. Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
6. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, 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 Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi sukarela;
16. Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang N oneksekusi 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 memenuhi kewajibannya 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 berkepala "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 (KUHAP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;

- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan 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 kepabeanan 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 atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir;
- k. Lelang aset Bank Indonesia;
- l. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama; dan
- m. Lelang lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang- 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 perundang-undangan;
- 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 mengenai Pejabat 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

Pemimpin 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 dari pihak lain selain de bitor/tereksekusi, suami atau istri de bitor/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 pemilik 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 Rp 1.000.000.000,00 (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 aanwijzing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap mengetahui dan menerima hasil aanwijzing.

Pasal 21

- (1) Penjual memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud 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 dapat dilaksanakan 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 KUHAP 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.

Bagian Kelima

Surat Keterangan Tanah/

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/ SKPT)

Pasal 25

- (1) Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/ SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Permintaan penerbitan SKT/ SKPT 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 SKT/ SKPT ke Kantor Pertanahan setempat.
- (5) Biaya pengurusan SKT/SKPT atau Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual.

Pasal 26

- (1) SKT/SKPT 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 dan/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 debitor/ 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 perundang-undangan;
- 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.
- (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 Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak.

Pasal 35

(1) Penyetoran Uang Jamihan Penawaran Lelang dilakukan:

- a. melalui rekening - KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk Lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL;
- b. melalui rekening Balai Lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis Lelang Noneksekusi Sukarela, yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I 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 sebesar 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 Jamman 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 Rp 20.000.000,00 (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 Nonsekusi 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 1 (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 1 (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 41 .

Bagian Kedelapan

Nilai Limit

Pasal 43

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- (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 aanwijzing, dalam hal Penjual melakukan aanwijzing.
 - g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyeteroran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
 - h. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi 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 (email) KPKNL atau Balai Lelang atau 'Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email); dan
 - l. syarat tambahan dari Penjual (jika ada).
- (2) Pengumuman Lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak/ kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan Lelang Noneksekusi 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 propinsi 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 Noneksekusi 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 Noneksekusi 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 Noneksekusi 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; atau
 - 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 dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN.
- (3) Persyaratan menjadi Pemandu Lelang:
 - a. Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJKN:
 1. sehat jasmani dan rohani;
 2. pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
 3. lulus Diklat Pemandu Lelang atau memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang, dan mendapat surat tugas dari Pejabat yang berwenang.
 - b. Pemandu Lelang yang berasal dari luar DJKN:
 1. sehat jasmani dan rohani;
 2. pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan
 3. memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang.
- (4) Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (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 (email 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)/Paspur 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 Pembeli dilakukan 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 Kelas 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 pe:rundang'-undangan harus disetor ke Kas Negara/Daerah, dilakukan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.
- (2) Daiam hal Hasil Bersih Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan a tau 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 se 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;
- i. 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;
- l. 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 atas 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 penggantinya) 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:
 - a. Pejabat Lelang pada setiap lembar di sebelah kanan atas dari Risalah Lelang, kecuali lembar terakhir;
 - b. Pejabat Lelang dan Penjual atau kuasa J?enjual 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 91

- (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 pembedulan 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 (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau

d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

- (3) Kutipan/ Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang ditandatangani, diberikan teraan cap 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



LAMPIRAN KE – 3



Mojokerto - Nasib mengenaskan menimpa eks kepala desa (Kades) Jetis Edi Sasmito di Dusun Wonoayu, Desa/Kecamatan Jetis, Kabupaten Mojokerto. Gara-gara tidak bisa melunasi sisa utang di Bank Danamon, rumah yang dinilai seharga Rp 700 juta itu dilelang hanya seharga Rp 50 juta. Akibatnya, eksekusi pun sempat berlangsung ricuh, Selasa (3/5/2016). Edi bersama anak dan istrinya berusaha melawan petugas juru sita PN Mojokerto. Namun perlawanan mereka sia-sia. Bahkan Edi mengancam akan bunuh diri dengan menenggak racun jika petugas juru sita memaksa masuk. Eksekusi rumah seharga ratusan juta yang dihuni Edi dan keluarganya berjalan alot. Juru sita PN Mojokerto yang datang dikawal puluhan anggota polisi dan TNI ke rumah mewah itu dihadang di pintu gerbang. Penghuni rumah memasang rantai dengan kunci gembok pada pintu gerbang dan menutup rapat semua pintu rumah. Tak kekurangan akal, usai membacakan surat penetapan eksekusi, petugas juru sita PN Mojokerto yang dibantu sejumlah preman merusak rantai yang mengunci pintu gerbang rumah tersebut. Sejurus kemudian, Edi keluar dari rumahnya dan mengusir para preman dari halaman rumahnya. "Saya tak izinkan siapapun masuk pekarangan saya. Ini belum ada keputusan hukum. Keluar! Kalian bukan petugas," teriak Edi sembari mengusir sejumlah pria bertato.

Meski pintu gerbang berhasil dibuka paksa oleh petugas, Edi bersikeras mengurung diri di dalam rumahnya bersama anak dan istrinya. Eks Kades Jetis ini mengunci pintu depan dan pintu belakang rumah mewah tersebut. Dari balik pintu, Edi

mengancam akan menenggak racun jika petugas memaksa masuk ke dalam rumah. "Ayo ke pengadilan sekarang. Ayo mediasi. Kalau memaksa masuk saya akan minum racun dengan anak dan istri saya," lontar Edi. Edi dan keluarganya akhirnya tak berdaya saat petugas merusak pintu depan dan belakang rumah. Istri Edi, Hartini dan anak pertamanya menangis histeris sembari keluar dari dalam rumah. Sementara petugas mengeluarkan semua barang milik Edi dari rumah mewah tersebut.

Juru Sita PN Mojokerto Muhammad Anwar mengatakan, tanah seluas 402 meter persegi beserta bangunan ini sebelumnya milik Edi yang pada sertifikat hak milik atas nama Hartini. Sekitar tahun 2009 silam, Edi meminjam uang Rp 55 juta dari Bank Danamon dengan jaminan sertifikat rumah tersebut. Namun, hingga jatuh tempo pelunasan, Edi tak mampu melunasi pinjamannya tersebut. Eks Kades Jetis itu hanya mengangsur sebanyak tujuh kali, sekitar Rp 21 juta. "Tanah tersebut sudah dilelang tahun 2012. Lelang dimenangkan Rismawati warga Jalan Dukuh Kupang Timur, Surabaya senilai Rp 50 juta. Jadi sertifikat hak milik sudah atas nama Rismawati," terangnya. Sebagai pemenang lelang, lanjut Anwar, Rismawati pun mengajukan permohonan eksekusi ke PN Mojokerto. Pihak pengadilan mengabulkan permohonan Rismawati yang tertuang dalam Surat Penetapan Eksekusi No: 15/Eks.HT/2013/PN.Mkt tertanggal 7 Maret 2016. "Jadi eksekusi ini sudah berdasarkan kekuatan hukum tetap PN Mojokerto," pungkasnya.

Hingga barang-barang miliknya dikeluarkan, Edi masih bertahan di dalam rumah. Sementara kedua anak dan istrinya mengungsi ke rumah tetangga.

(bdh/bdh)