

**SKRIPSI**

**LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR  
PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG DAN LELANG  
NEGARA SEBAGAI SARANA PELUNASAN  
HUTANG DEBITOR**



**Oleh :**

**HARTINI**  
**NIM. 030211357 U**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**



**LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR  
PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG DAN LELANG  
NEGARA SEBAGAI SARANA PELUNASAN  
HUTANG DEBITOR**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat  
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**HARTINI  
NIM. 030211357 U**

**Dosen Pembimbing,**



**Trisadini Prasastiningh Usanti, S.H. M.H.  
NIP. 132/059 088**

**Penyusun,**



**HARTINI  
NIM. 030211357 U**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**

ANALISIS PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP  
KUALITAS LAYANAN KEPERAWATAN  
DARURAT PADA RUANG GIGI  
KEMERDIAAN HARTINI

SKRIPSI

yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana  
Sains (S1) pada Program Studi Keperawatan

oleh

HARTINI  
19021000000000000000

KEPERAWATAN

KEPERAWATAN

KEPERAWATAN  
KEPERAWATAN

KEPERAWATAN  
KEPERAWATAN

MUNDIRI  
KEPERAWATAN

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan panitia penguji  
Pada Tanggal 8 Desember 2006**

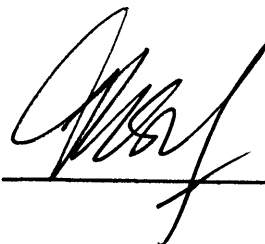
**Panitia Penguji Skripsi :**

**Ketua : Leonora Bakarbesy, S.H. M.H.**



---

**Anggota : 1. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H. M.H.**



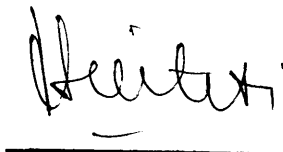
---

**2. Drs. Abd. Shomad, S.H. M.M.**



---

**3. Gianto Al Imron, S.H. M.H.**



---

...  
...  
...

...  
...

...  
...

...  
...

...  
...

*Jangan bersedih,  
dan jangan pernah menyerah kepada kesedihan  
dengan tidak melakukan aktivitas  
Shalatlah... bertasbihlah... bacalah... menulislah... bekerjalah...  
terimalah tamu... bersilahturramilah... dan merenunglah...  
Dan, janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah sesungguhnya tidaklah  
berputus asa dari rahmat Allah kecuali orang-orang yang kafir.*

*Jangan bersedih,  
karena ada al-Qur'an, ada doa, ada shalat, ada sedekah, ada perbuatan baik,  
dan ada amalan yang memberikan manfaat.  
Dan, barangsiapa bertakwa kepada Allah,  
niscaya Dia akan mengadakan baginya jalan keluar.  
Dan memberinya rezeki dari arah yang tiada disangka-sangka. Dan barangsiapa  
bertawakal kepada Allah, niscaya Allah akan mencukupkan (keperluan) nya.*

*Kebahagiaan, kedamaian, dan ketenteraman hati senantiasa berawal dari ilmu  
pengetahuan. Itu terjadi karena ilmu mampu menembus yang samar, menemukan  
sesuatu yang hilang, dan menyingkap yang tersembunyi.*

*Jika seseorang telah berusaha,  
padahal nasibnya telah mengharuskannya berusaha,  
dia menyia-nyiakkan telah nasibnya itu, dan akan ditinggalkan.  
Namun orang yang bertekad baja tidak pernah menyerah pada ujian, akan selalu  
melihat masalah dengan mata terbuka.*

*Rasulullah bersabda, "Ketahuilah bahwa kemenangan akan datang bersama  
kesabaran, jalan keluar datang bersama kesulitan,  
dan kemudahan itu ada bersama kesulitan".*





## KATA PENGANTAR

Sujud syukur kepada Allah SWT. Dzat yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Sholawat dan salam selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW. Hanya dengan anugerah, rahmat, dan hidayah-Mu lah penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul :

**“LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN OLEH KANTOR PELAYANAN  
PENGURUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA SEBAGAI SARANA  
PELUNASAN HUTANG DEBITOR”**

Dalam kesempatan ini pula dengan ketulusan hati nurani, penulis sampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bantuan dan doa yang selalu mengiringi penulis dalam penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih kepada :

- Suamiku tercinta Junaedi dan anakku tersayang Zaky, yang tidak henti-hentinya berdoa untuk memberikan dorongan semangat yang luar biasa hingga selesainya skripsi ini.
- Kedua orang tuaku tercinta, Ibu Kasri dan Bapak Hasyim Ashari serta mertuaku Ibu Alkhun yang selalu mendoakan jejak langkahku hingga aku berhasil dapat seperti ini.
- Nenekku Sariyem dan Nasekah, terimakasih atas doa-doanya selama ini untuk cucumu ini.
- Ibu Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing skripsi. Terima kasih atas segala bimbingan dan kesabarannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.



- Ibu Leonora Bakarbessy, S.H., M.H., Bapak Drs. Abd. Shomad, S.H. M.H., dan Bapak Gianto Al Imron, S.H. M.H., selaku dosen penguji skripsi yang senantiasa mengarahkan dan memperbaiki kesalahan penulis dalam menyusun skripsi ini.
- Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., selaku dosen wali.
- Budheku Jumiati dan tanteku Yati, terima kasih atas doanya, kasih sayangnya dan dukungannya selama ini.
- Adik-adikku tercinta : Hartono, Tatik, Hana, Nuri, Misbah, Jaenik dan Lilik atas doa dan dukungannya.
- My best friends : Mimi, Shanti, Tuti, Kusuma, Hanis, Vita, Denok, Ocha, Dian, Reny, Vicky, Esther, Joyce, dan Umi, special thanks to : Fany atas doa dan dukungannya.
- Semua temen2 angkatan 2002 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas doa dan dorongan semangat untuk penyelesaian skripsi ini.
- Bapak2 yang ada di BAA UNAIR dan Mas Munif yang jaga ruang Hukum Perdata terma kasih atas doanya.

. `Akhirnya penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan skripsi ini kesempurnaan hanya milik Allah dan kekurangan milik penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran sehingga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi yang membacanya.

Surabaya, 18 Desember 2007

H a r t i n i



## DAFTAR ISI

|   |     |
|---|-----|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....                            | i   |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....                      | ii  |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....                       | iii |
| <b>HALAMAN MOTTO</b> .....                            | iv  |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                           | v   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                               | vi  |
| <br>  |     |
| <b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....                      | 1   |
| 1. Latar Belakang dan Rumusan Permasalahan .....      | 1   |
| 2. Penjelasan Judul .....                             | 6   |
| 3. Alasan Pemilihan Judul .....                       | 7   |
| 4. Tujuan Penulisan .....                             | 8   |
| 5. Metode Penelitian .....                            | 8   |
| a. Pendekatan Masalah .....                           | 8   |
| b. Sumber Bahan Hukum .....                           | 8   |
| c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .. | 9   |
| d. Analisa Bahan Hukum .....                          | 9   |
| 6. Pertanggung jawaban Sistematika .....              | 10  |



|                |   |           |
|----------------|---|-----------|
| <b>BAB II</b>  | <b>: KEWENANGAN KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA ATAS LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG MENJADI JAMINAN BANK</b> | <b>12</b> |
| 1.             | Pengertian Hak tanggungan .....   | 12        |
| 2.             | Ciri-ciri Hak Tanggungan .....  | 13        |
| 3.             | Perjanjian Hak Tanggungan .....   | 14        |
| 4.             | Eksekusi Hak Tanggungan .....   | 17        |
| 5.             | Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan .....  | 19        |
| 6.             | Hapusnya Hak Tanggungan .....   | 22        |
| 7.             | Kewenangan KP2LN atas lelang obyek Hak Tanggungan .....   | 24        |
| <br>           |   |           |
| <b>BAB III</b> | <b>: PELAKSANAAN LELANG OLEH KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN) ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN</b>             | <b>29</b> |
| 1.             | Pelelangan umum .....   | 30        |
| 2.             | Sanksi/Pelanggaran Lelang .....   | 32        |
| 3.             | Fungsi Lelang Hak Tanggungan .....  | 33        |
| 4.             | Tujuan Lelang Hak Tanggungan .....  | 33        |
| 5.             | Manfaat Penjualan Secara Lelang .....   | 33        |
| 6.             | Pungutan dari Pelelangan Hak Tanggungan .....   | 34        |
| 7.             | Pejabat Lelang .....  | 35        |
| 8.             | Risalah Lelang .....  | 35        |





|   |           |
|---|-----------|
| 9. Prosedur lelang Hak Tanggungan ..... | 36        |
| 9.1. Persiapan lelang .....             | 40        |
| 9.2. Pelaksanaan lelang .....           | 48        |
| 9.3. Pasca lelang .....                 | 53        |
| <b>BAB IV : PENUTUP .....</b>           | <b>59</b> |
| 1. Kesimpulan .....                     | 59        |
| 2. Saran .....                          | 60        |

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah**

Perkembangan dunia usaha yang mengalami keterpurukan seiring dengan terjadinya krisis ekonomi yang melanda Indonesia sejak tahun 1998. Sektor-sektor strategis seperti bidang perindustrian, perbankan, dan sektor ekonomi lainnya mengalami pukulan yang sangat berat. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya dunia usaha yang harus gulung tikar karena dilanda krisis. Dalam mengantisipasi keterpurukan ini, pembangunan sektor-sektor ekonomi melalui pengembangan dunia usaha harus dilakukan dengan cepat didukung dana atau modal yang besar guna menghindari kemerosotan perekonomian Indonesia yang sedang menuju ke arah kehancuran.

Sebagaimana kita maklumi, pembangunan nasional Indonesia yang semakin meningkat membutuhkan dana yang sangat besar, yang jumlahnya semakin meningkat. Salah satu sumber pendanaan yang sangat penting adalah Lembaga Perbankan yang antara lain mempunyai kegiatan usaha menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali untuk memutar roda perekonomian dan pembangunan dalam bentuk pemberian kredit.

Sebagaimana suatu badan usaha, bank senantiasa mengharapkan agar kredit yang disalurkan dapat menghasilkan keuntungan yang sebesar-besarnya, tetapi di sisi lain penyaluran kredit mempunyai resiko yang cukup besar yaitu jika kreditnya macet.

Dalam kaitan ini agar Lembaga Perbankan dapat menjalankan fungsinya secara optimal dan makin mampu menyediakan kebutuhan dana yang meningkat, kiranya diperlukan suatu mekanisme yang pasti, mudah, adil dan mampu menjamin



kelangsungan usaha perbankan. Hadirnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Hukum Perbankan adalah salah satu upaya untuk meletakkan dasar-dasar mekanisme dimaksud, tetapi berbagai masalah dan kendala yang dihadapi dunia perbankan antara lain yang menyangkut penanganan kredit macet masih tetap menjadi keprihatinan.

Landasan hukum tentang pembebanan jaminan dalam bentuk Hypotheek dan Credietverband kiranya mengandung kelemahan-kelemahan, sehingga kurang dapat mendukung perkembangan perekonomian dan pembangunan. Dengan munculnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka berbagai masalah yang dihadapi dalam kegiatan usaha perbankan diharapkan dapat diatasi.

Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, ini dimaksudkan sebagai upaya unifikasi lembaga-lembaga hukum jaminan untuk menggantikan lembaga hukum jaminan produk kolonial, yaitu hypotheek dan credietverband sepanjang mengenai tanah, yang sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sekarang. UUHT juga merupakan amanat dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sekaligus menjadi satu-satunya lembaga hukum jaminan atas tanah dalam Sistem Hukum Tanah Nasional dan menuntaskan unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan dari UUPA.

Salah satu ciri yang kuat dari Hak Tanggungan dalam UUHT adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. *Legal Character* dari UUHT sebagaimana tampak dalam penjelasan umum UUHT secara tidak langsung merupakan pernyataan dan keinginan yang kuat dari pembentuk undang-undang untuk



menciptakan suatu lembaga jaminan yang praktis, pasti dan efektif, sehingga dengan ciri ini eksekusi hak tanggungan seharusnya menjadi mudah dan lancar.

Dalam menjalankan usahanya, sektor swasta banyak mengalami kendala berupa kekurangan modal usaha (kekurangan dana), yang berakibat proses usaha menjadi terganggu. Dana merupakan salah satu faktor penting untuk menjalankan dan mengembangkan suatu usaha ekonomi atau bisnis, tanpa dana yang cukup sulit kiranya dapat dijalankan dan dikembangkan usaha tersebut dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat dan global. Upaya untuk memenuhi kebutuhan modal usaha, salah satu usaha yang dapat dilakukan adalah mengajukan permohonan kredit melalui lembaga perbankan.

Pemberian kredit oleh bank pada dasarnya harus dilandasi keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya dan wajib dilakukan atas dasar asas pemberian kredit yang sehat dan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) agar pemberian tersebut tidak merugikan kepentingan bank, debitor dan masyarakat penyimpan dana. Hal tersebut harus dilakukan, mengingat kredit yang diberikan bank mengandung resiko yaitu tidak dikembalikan pada saat jatuh tempo. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, Bank mengambil langkah pengamanan yang bersifat prefentif yaitu harus adanya jaminan kredit. Unsur jaminan dalam suatu pemberian kredit merupakan faktor yang lazim diperhatikan oleh bank antara lain dengan dipersyaratkannya adanya agunan dalam perjanjian kredit. Hal tersebut adalah





sesuai dengan asas "*tiada kredit tanpa jaminan*" yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan.<sup>1</sup>

Dalam praktik, pemberian kredit oleh perbankan memiliki berbagai permasalahan yang cukup kompleks. Sebagai suatu badan usaha yang mencari keuntungan, bank senantiasa berharap bahwa kredit yang disalurkan akan lancar sehingga bank memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Namun demikian pada satu sisi, penyaluran kredit mempunyai resiko yang cukup besar yaitu adanya kredit macet. Penyerahan agunan/jaminan oleh debitur dimaksudkan untuk digunakan sebagai pelunasan utang dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban pada bank.

Khusus dalam kaitannya dengan agunan yang berupa tanah dan bangunan, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah berikut Benda-benda yang ada di atasnya (UUHT) untuk pengikatannya berlaku ketentuan tersebut yang berfungsi sebagai pengganti ketentuan tentang *hyphotheek* dan *creditverband*. Hal tersebut adalah sesuai yang terdapat dalam Penjelasan Pasal 29 UUHT, disebutkan :

"Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai *credietverband* seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai *hypotheek* yang tidak berlaku lagi hanya menyangkut pembebanan *hypotheek* atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah".

Dalam penjelasan I Umum sub 4 UUHT, menjelaskan bahwa :

"Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor-kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan (Penjualan umum) tanah yang dijadikan jaminan menurut perundang-undangan

---

<sup>1</sup> Eddy Putra Tjeman, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Liberty, Yogyakarta, 1985, h. 59



lelang yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”

Dari ketentuan tersebut di atas, dapat dikemukakan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan merupakan satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan sebagai salah satu upaya untuk pelunasan hutang debitor terhadap kreditor dalam perjanjian hutang piutang.

Sebagai tindak lanjut atas ketentuan pada UUHT yang berkaitan dengan pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut, Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) selaku instansi yang membawahi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) yang mempunyai fungsi dan tugas dibidang pelayanan lelang menerbitkan Surat Edaran Nomor : SE-23/PL/2000 yang berisi tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan. Dalam surat edaran tersebut, ditegaskan bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- a. Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, di mana pemegang Hak Tanggungan pertama telah diperjanjikan dapat langsung menjual sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji dengan cara lelang melalui KP2LN;



b. Apabila debitor menolak atau melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, maka prosedur yang ditempuh dengan bantuan Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi obyek hak Tanggungan. Pengadilan Negeri akan menindaklanjuti dengan menerbitkan anmaning/tegoran, Penetapan Sita yang diikuti dengan penyitaan agunan, dan mengeluarkan penetapan lelang. Selanjutnya, Pengadilan Negeri mengajukan permohonan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut ke KP2LN. Pelelangan ini didasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT.

Selanjutnya, uang hasil lelang obyek Hak Tanggungan tersebut diambil dan digunakan sebagai pelunasan hutang debitor kepada kreditor setelah dikurangi bea lelang Penjualan dan PPh.

Dari uraian diatas, maka didapat suatu permasalahan yang akan dibahas dan dikaji dalam skripsi ini, yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Apa kewenangan KP2LN atas lelang obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan Bank.
- b. Bagaimana pelaksanaan lelang oleh KP2LN atas obyek Hak Tanggungan.

## **2. Penjelasan Judul**

Skripsi ini berjudul **“Lelang Obyek Hak Tanggungan Oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Dan Lelang Negara Sebagai Sarana Pelunasan Hutang Debitor”**. Maksud judul skripsi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

Pengertian penjualan umum (lelang) di Indonesia sebagaimana dalam Pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang sampai saat ini masih berlaku :



“Lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga naik-naik, turun-turun, dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang yang dipimpin oleh Pejabat Lelang atau Vendumeester (juru lelang).

Pengertian Hak Tanggungan sesuai yang tercantum dalam Pasal 1 UUHT adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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.

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji. Pemegang Hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Penjualan barang agunan berdasarkan UUHT yang diberi label “eksekusi” pada prinsipnya dilaksanakan dengan cara lelang baik lelang secara sukarela maupun yang berdasarkan titel eksekutorial dari Sertipikat Hak Tanggungan. Namun demikian, UUHT juga membuka peluang penjualan barang agunan secara dibawah tangan (non lelang) dengan persetujuan dari pembeli dan pemegang Hak Tanggungan. Mengingat persyaratan yang ditentukan oleh UUHT untuk penjualan non lelang ini cukup banyak





dan berat dibandingkan dengan penjualan secara lelang, akan lebih baik apabila penjualannya dilakukan secara lelang.

#### **4. Tujuan Penulisan.**

- a. Untuk mengetahui kewenangan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atas obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan Bank.
- b. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atas obyek Hak Tanggungan

#### **5. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini secara keseluruhan dapat dijelaskan sebagai berikut :

##### **a. Pendekatan masalah**

Untuk membahas permasalahan pada skripsi ini, maka pendekatan yang digunakan adalah (*statute approach*), yaitu pendekatan masalah dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang ada hubungannya dengan permasalahan skripsi dengan menggunakan teori-teori hukum yang ada.

##### **b. Sumber bahan hukum**

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang



Berkaitan Dengan Tanah, Burgerlijk Wetboek (BW), Vendum Reglement/Peraturan Lelang (Stb.1908-189), Vendum Instructie/Instruksi Lelang (Stb.1908-190), serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan materi penulisan skripsi ini.

Sedangkan sumber bahan hukum sekunder merupakan sumber bahan hukum diperoleh dari kajian kepustakaan, literature, disertasi, pendapat para pakar yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini, serta keterangan pihak-pihak yang terkait dalam bidang lelang hak tanggungan.

### **c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum**

Untuk mempermudah dan memperlancar pengumpulan bahan hukum guna penulisan skripsi ini maka bahan-bahan diseleksi berdasarkan klasifikasi dan prioritas yang berhubungan dengan masalah yang ada atau yang relevan dengan pokok bahasan. Kemudian bahan-bahan tersebut digabungkan dengan bahan yang diperoleh dari hasil wawancara dari pihak-pihak atau instansi-instansi yang terkait. Selanjutnya bahan hukum tersebut diolah secara sistematis dan dipisah-pisahkan sesuai materi pembahasannya, sehingga permasalahan yang ada dapat lebih mudah diselesaikan untuk menghasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan permasalahan dalam skripsi ini.

### **d. Analisa bahan hukum**

Dalam skripsi ini, sesuai dengan bahan hukum yang ada maka dilakukan analisa dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu suatu metode yang memaparkan dan menafsirkan bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini serta menguraikan permasalahannya kemudian dianalisis. Juga beberapa contoh kasus nyata dengan



mengkaitkan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan lainnya yang menunjang pembahasan. Dengan penggunaan metode ini diharapkan dapat diketahui ketentuan-ketentuan mana yang dapat dipergunakan berkenaan dengan kerangka yang dibahas dalam skripsi.

## **6. Pertanggungjawaban sistematika**

Berdasarkan permasalahan dan beberapa yang telah diuraikan sebelumnya maka susunan materi skripsi ini dibagi menjadi empat bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I, yaitu Pendahuluan. Bab ini meliputi latar belakang dan rumusan permasalahan, penjelasan judul, tujuan penulisan dan metodologi termasuk pertanggungjawaban sistematika. Pendahuluan merupakan pengantar untuk memberikan gambaran yang menyeluruh tentang apa yang dipermasalahkan kearah pemahaman dan penelaahan masalah secara keseluruhan. Dengan memahami tujuan penulisan maka diharapkan pembaca sudah dapat menangkap maksud penulisan skripsi ini. Selain itu juga untuk melandasi pembahasan ke bab selanjutnya yang tentunya akan dibahas sesuai dengan batasan-batasan ruang lingkup permasalahan yang ada guna mencari kebenaran dan jawaban yang diinginkan.

Bab II membahas tentang pengertian Hak Tanggungan, Ciri-ciri Hak Tanggungan, Perjanjian Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan, Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan, Hapusnya Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan, dan Kewenangan KP2LN atas lelang obyek Hak Tanggungan.



Bab III dari pembahasan dalam skripsi ini, yaitu menjelaskan mengenai Pelaksanaan lelang oleh KP2LN atas obyek Hak Tanggungan yang diuraikan secara rinci : Pelelangan umum, Sanksi/pelanggaran lelang, fungsi lelang hak tanggungan, tujuan lelang hak tanggungan, manfaat penjualan secara lelang, pungutan dari lelang, pejabat lelang, risalah lelang, persiapan lelang, dan pasca lelang

Bab IV merupakan bab penutup dari seluruh uraian dan pembahasan dalam skripsi ini, didalamnya berisi mengenai kesimpulan dari apa yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya. Pada bab ini saya juga memberikan saran yang mungkin nantinya akan berguna baik untuk perkembangan ilmu hukum maupun pada masyarakat umumnya.





## BAB II

### KEWENANGAN KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA ATAS LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG MENJADI JAMINAN BANK

#### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Sesuai yang terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 UUHT tidak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya, tetapi hanya memberikan perumusan Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja.

Pasal 1 ayat 1 UUHT, menyebutkan bahwa :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada atas tanah sebagaimana dimaksudkan 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”.

Dari pengertian diatas, Hak Tanggungan mempunyai unsur-unsur penting, yaitu antara lain :

- a. Hak, yaitu hak jaminan;
- b. Yang dibebankan;
- c. Atas tanah, sebagai yang dimaksud oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1950;
- d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- e. Untuk pelunasan hutang tertentu;



- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

## **2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan**

UUHT mengatur lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, dengan ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.

Yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan yang diutamakan adalah kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak mendahului dan diutamakan dari kreditor lain. Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Kedudukan yang diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi (diutamakan) piutang negara menurut ketentuan yang berlaku.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.

Kepentingan pemegang Hak Tanggungan dilindungi secara khusus yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Di samping itu pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan agunan milik debitor berdasarkan janji untuk menjual dari pemberi Hak



Tanggung. Dengan demikian pemegang Hak Tanggungan dapat menjual agunan dari debitor tanpa persetujuan debitor.

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

Yang dimaksud dengan pihak ketiga adalah pihak ketiga meletakkan sita jaminan atas bidang tanah yang sama. Seharusnya 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.

### **3. Perjanjian Hak Tanggungan**

Perjanjian Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara notarial maupun juga secara dibawah tangan. Jika dengan akta notarial maka dapat menjadi akta otentik. Dinyatakan pula bahwa hubungan hutang piutang ini timbul dari perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit yang dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri. Pihak-pihak yang bersangkutan dapat perseorangan atau badan hukum asing. Jadi pihak asing pun dapat memberikan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan. Sedangkan memori penjelasan menyatakan “sepanjang kredit yang bersangkutan digunakan untuk kepentingan pembangunan di dalam wilayah Republik Indonesia”

Penjelasan Pasal 10 UUHT hanya memberitahukan bahwa Hak Tanggungan dapat diadakan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan. Namun dalam prakteknya untuk lebih mengamankan kedudukan seorang



kreditor, maka berdasarkan Pasal 11 UUHT dimungkinkan untuk mencantumkan janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Janji-janji yang dicantumkan ini sifatnya fakultatif dan tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT. Pihak-pihak bebas menentukan untuk mencantumkan atau tidak janji-janji tersebut dalam APHT.

Pemuatan janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan, akan menyebabkan janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dimaksud antara lain adalah sebagai berikut :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis 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 terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c. Janji yang memberi kewenangan pada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan ketetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
- d. Janji yang memberikan kewenangan pada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang





menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan. 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 hak tanggungan pertama.
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.



- k. Janji yang dimaksudkan dalam Pasal 14 ayat 4 UUHT yang menyebutkan “kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat 3 UUHT dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”, karena tanpa janji ini Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani hak tanggungan akan diserahkan kepada pemberi hak tanggungan.

#### **4. Eksekusi Hak Tanggungan**

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh Hak Tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan dengan melakukan penjualan lelang secara umum tanpa meminta persetujuan eksekusi kepada pengadilan negeri. Cara eksekusi ini lazim disebut sebagai parate eksekusi. Ketentuan mengenai parate eksekusi lahir dari suatu janji yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri. Dalam gadai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1155 BW, sedang dalam Hak Tanggungan harus diperjanjikan oleh debitor dengan kreditor. Pemberi dan penerima hak tanggungan tingkat pertama dapat diperjanjikan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri jika terjadi wanprestasi.

Dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera



janji atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Lelang Negara.<sup>2</sup> Sebagai hak yang diperjanjikan, maka keberadaannya baru ada jika secara tegas disepakati oleh debitor dan kreditor dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Suatu janji baru ada dan mengikat jika disepakati oleh kedua belah pihak yang diperjanjikan. Di samping hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri itu telah ditentukan sebagai janji. Pasal 6 UUHT menyatakan jika 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.

Agar janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat debitor dan kreditor mempunyai kekuatan mengikat, maka harus didaftarkan. Dalam blangko APHT yang tercetak seragam juga tercantum adanya janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri, sehingga tidak mungkin terlewat dalam setiap pemberian Hak Tanggungan. Dan apabila APHT tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum di dalamnya juga ikut terdaftar sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga. Apabila janji tersebut telah didaftarkan dan jika benar-benar terjadi wanprestasi maka penjualannya dilakukan sesuai dengan Pasal 1211 BW, yaitu melalui pelelangan umum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada debitor, yakni menghindari terjadinya penjualan tanah di bawah harga umum yang mungkin merugikan debitor.

---

<sup>2</sup> Sutardjo, *Prospek Penjualan Barang-Barang Agunan Sehubungan Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Seminar Tentang Manfaat, Peluang dan Tantangan Balai Lelang Dalam Dunia Usaha, Hotel Radison, Jakarta, 1996.



Apabila debitor wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*). Pelaksanaan *parate eksekusi* sebagaimana disebutkan dalam penjelasan umum butir 9 dan penjelasan Pasal 14 dan 26 UUHT. Karena *parate eksekusi* dilakukan tanpa meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri (*fiat eksekusi*). Hal itu merupakan konsekuensi sebagai hak yang ditentukan sesuai Pasal 11 ayat 2.e UUHT.

Dalam UUHT juga terdapat ketentuan bahwa jika debitor atau pemberi Hak Tanggungan tidak membayar hutang sebagaimana yang diperjanjikan, maka pemegang Hak Tanggungan dapat mengeksekusi obyek Hak Tanggungan untuk menjual dengan cara lelang guna melunasi pembayaran hutang beserta bunga dan biaya Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Berdasarkan titel eksekutorial itu maka sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat 2 dan 3 UUHT).

Apabila debitor wanprestasi, maka sertifikasi Hak Tanggungan dapat dieksekusi seperti layaknya putusan pengadilan. Berdasarkan sertipikat yang mempunyai titel eksekutorial tersebut maka pemegang Hak Tanggungan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri agar dilakukan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan. Dalam proses eksekusi dilakukan tindakan penyitaan yang dilanjutkan dengan penjualan lelang atas obyek Hak Tanggungan. Umumnya penjualan dilakukan melalui pelelangan umum,





namun dapat pula diperjanjikan untuk melakukan penjualan di bawah tangan asal disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

## 5. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan

Sebelumnya telah dikemukakan, bahwa obyek Hak Tanggungan yang berupa hak atas tanah adalah luas dibandingkan dengan obyek *hypotheek*, dan bahwa dalam Pasal 26 UUHT merupakan salah satu Pasal yang mengatur masa peralihan dikemukakan, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dengan adanya UUHT ini berlaku terhadap eksekusi hak Tanggungan. Dengan demikian, segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam membahas piutang macet yang dijaminakan dengan *hypotheek* berlaku juga untuk eksekusi hak Tanggungan.

Dalam Pasal 20 UUHT menyatakan bahwa :

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2.Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua)



surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”

Pasal 21 UUHT menyatakan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT, didalam penjelasan Pasal 20 UUHT disebutkan bahwa :

#### Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditur 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. Kreditur 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 sebagai 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 dibawah tangan, asalkan hak 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 kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksudkan 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 di maksud 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.

## **6. Hapusnya Hak Tanggungan**

Pada Pasal 18 UUHT menetapkan, peristiwa-peristiwa apa saja yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Peristiwa-peristiwa tersebut adalah sebagai berikut :

### **a. Hapusnya hutang**

Dalam Pasal 1381 BW menyebutkan peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan hapusnya perikatan/hutang, yaitu karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai, disertai dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan hutang, perjumpaan hutang atau kompensasi, percampuran hutang, kebatalan dan pembatalan, berlakunya syarat-syarat batal dan lewat waktu.

### **b. Pembaharuan hutang**

Dalam Pasal 1381 BW disebutkan, bahwa salah satu dasar untuk hapusnya perikatan dan kalau perikatan itu ada diberikan penjaminan, bisa disebut “perikatan pokok“ adalah adanya pembaharuan. Yang dimaksud dengan pembaharuan hutang disini adalah pembaharuan hutang atau novasi, sebagai yang dimaksud oleh Pasal 1413 BW. Dari kata “perikatan baru”, “menggantikan”, dan “dihapuskannya”, dalam pasal



tersebut orang menyimpulkan, bahwa dalam hal ada pembaharuan hutang atau novasi, perikatan lamanya hapus, sehingga semua aksesoirnya juga hapus.

c. Dilepaskannya hak tanggungan

Hak Tanggungan merupakan suatu hak, yang memberikan kewenangan tertentu kepada pemegang hak tersebut. Kalau Hak Tanggungan itu dilepaskan, maka yang melepaskan tentunya adalah si pemegang hak tersebut, yang tidak lain adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan. Pelepasan Hak Tanggungan dilakukan dengan suatu pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan. Dilepaskannya Hak Tanggungan tidak berarti bahwa hutangnya menjadi lunas. Hutangnya bisa tetap ada, tetapi sekarang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan yang dilepaskannya itu.

d. Pembersihan berdasarkan penetapan peringkat kreditor oleh Penetapan Pengadilan Negeri.

Masalah peringkat kreditor timbul, jika para kreditor tidak sepakat mengenai cara membagi hasil eksekusi. Ini bisa terjadi, baik antara para kreditor preferen dan konkuren atau sesama antara konkuren. Sehingga mereka mengajukan permohonan penetapan tingkat kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri.

Berdasarkan tingkat-tingkatan tersebut, kreditor yang mempunyai tingkat lebih tinggi mengambil lebih dahulu pelunasan melalui suatu pelelangan umum maupun dalam jual beli sukarela tersebut terdapat pembeli obyek Hak Tanggungan. Dan pembeli tersebut mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan.

e. Hapusnya hak atas tanah

Hak atas tanah dapat hapus karena hal-hal sebagai berikut :





1. Hak Milik hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara (pencabutan, penyerahan dengan sukarela, ditelantarkan) atau musnah;
2. Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hapus karena : jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, dilepaskan oleh pemegang haknya, dicabut, ditelantarkan, musnah.

#### f. Pencampuran

Yang dimaksud dengan pencampuran adalah terjadinya pencampuran kualitas sebagai pemilik dan sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam diri satu orang yang sama. Karena dalam peristiwa seperti itu, Hak Tanggungan menjadi telah kehilangan fungsinya, maka orang menyimpulkan, bahwa Hak Tanggungan hapus.

### **7. Kewenangan KP2LN atas lelang obyek Hak Tanggungan**

Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) sebagai salah satu unit eselon I di lingkungan Departemen Keuangan, mengemban tugas utama yaitu melakukan pengurusan piutang negara macet dan melaksanakan pelayanan lelang. Pengurusan piutang macet dahulu dilayani oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan pelayanan lelang dahulu dilayani oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Saat ini setelah reorganisasi DJPLN tahun 2002, KP3N dan KLN digabungkan menjadi satu kantor yaitu Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Secara umum KP2LN dapat melakukan pelayanan semua jenis lelang. Kewenangan yang luas ini berkaitan dengan tugas pelayanan umum oleh aparatur negara dibidang lelang kepada masyarakat di seluruh pelosok Indonesia yang



dibebankan kepada KP2LN, terutama kepada lelang yang bersifat wajib atas perintah perundang-undangan atau atas perintah pengadilan.

Sementara Balai Lelang adalah institusi swasta berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang dapat melaksanakan kegiatan usaha meliputi : Jasa Pralelang, Jasa Pasca lelang terhadap jenis lelang yang bersifat sukarela, pelaksanaan penjualan lelang merupakan suatu kewajiban tetapi alternatif dari pemilik/yang menguasai barang yang akan dijual, meliputi <sup>3</sup>:

- a. Lelang Non Eksekusi Sukarela terhadap aset milik swasta;
- b. Lelang Non Eksekusi terhadap aset BUMN/D berbentuk Persero; dan
- c. Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Usaha, Pembubaran dan Likuidasi Bank.

Berdasarkan kewenangan tersebut, Lelang Eksekusi terhadap piutang macet dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KP2LN, sedangkan Balai Lelang dapat berperan dalam lelang eksekusi sepanjang pihak penjual menghendaknya menggunakan jasa pralelang/atau pascalelang, tetapi pelaksanaan lelangnya tetap dilaksanakan oleh pejabat lelang Kelas I yang berkedudukan di KP2LN.

Jasa Pralelang yang dilaksanakan Balai Lelang meliputi : meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang, melakukan analisa yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang yaitu : menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan

---

<sup>3</sup> DJPLN, *Peran Lelang Dalam Penyelesaian Kredit Macet Lembaga Perbankan*, Makalah Direktorat Lelang Negara, 2006, h.11.



menyimpan barang yang akan dilelang. Menguji kualitas dan menilai harga barang, meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang, mengatur asuransi barang yang akan dilelang, dan /atau memasarkan barang dengan cara-cara efektif, terarah serta menarik baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya. Biaya penggunaan jasa pralelang dibayar oleh pihak Penjual dan tidak boleh dibebankan kepada pembeli lelang.

Jasa Pasca lelang oleh Balai Lelang meliputi : pengaturan sumber pembiayaan untuk memenuhi pembayaran harga lelang, pengaturan pengiriman barang, dan/atau pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama Pembeli. Dalam memberikan Jasa Pascalelang Balai lelang dapat memungut imbalan jasa kepada pembeli lelang sesuai dengan kesepakatan antara pembeli lelang dengan balai Lelang, tanpa ada keterkaitan dengan nilai transaksi lelang.

KP2LN dalam melaksanakan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat

(1) UUHT dapat dilaksanakan sebagai berikut :

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 UUHT.
- b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai Pasal 14 ayat

(2) UUHT.

KP2LN melaksanakan lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 UUHT memberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut



pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara/KLN (sekarang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara/KP2LN).
- d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- e. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.
- f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Penilai.
- g. Pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT dapat melibatkan Balai Lelang swasta sebagai jasa pralelang.

Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 butir 1 huruf b UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT atau adanya kendala/gugatan dari debitur/pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI





KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Penjualan obyek Hak Tanggungan ini yang pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, maka dalam pelaksanaan lelangnya KP2LN harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri.
- b. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara/KLN (sekarang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara/KP2LN).
- c. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- d. Tidak diperlukan persetujuan debitor dalam pelaksanaan lelang.
- e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan dalam pelaksanaan lelang.
- f. Pelaksanaan lelang ini dapat melibatkan Balai Lelang swasta sebagai jasa pra lelang.



### BAB III

## PELAKSANAAN LELANG OLEH KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA (KP2LN) ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN

Sebelum diuraikan lebih lanjut tentang lelang hak tanggungan perlu diuraikan terlebih dahulu istilah-istilah dalam lelang sesuai BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah :

1. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.
2. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu.
3. Lelang non eksekusi adalah Lelang Barang Milik/Dikuasai Negara atau Lelang Sukarela atas barang milik swasta.
4. Kantor Lelang adalah Kantor Pelayanan Piutang dan lelang Negara (KP2LN) dalam lingkungan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II.
5. Pejabat Lelang (*Vendumeester* sebagaimana dimaksud dalam *Vendureglement*) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Pemandu Lelang (*Afslager*) adalah orang yang membantu Pejabat Lelang untuk menawarkan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
7. Superintenden Pengawas Lelang) adalah pejabat yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk mengawasi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang/Kantor Lelang.
8. Penjual adalah perseorangan, badan atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang melakukan penjualan secara lelang.
9. Pembeli adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
10. Uang jaminan Penawaran Lelang adalah uang yang disetor terlebih dahulu sebagai syarat sahnya menjadi peserta lelang, bagi lelang yang dipersyaratkan adanya uang jaminan.
11. Pengumuman Lelang adalah suatu usaha mengumpulkan para peminat dalam bentuk pemberitahuan kepada khalayak ramai tentang akan diadakannya suatu



- penjualan secara lelang, dan atau sebagai persyaratan hukum sahny suatu persyaratan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. Nilai Limit adalah nilai minimal yang ditetapkan oleh Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk mengesahkan pemenang lelang.
  13. Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang dibayar oleh Pembeli tidak termasuk Bea Lelang Pembeli dan Uang Miskin serta pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  14. Bea Lelang adalah pungutan negara atas pelaksanaan lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang.
  15. Uang Miskin adalah uang yang dipungut dari Pembeli lelang sebagai penerimaan negara bukan pajak yang disetorkan ke Kas Negara.
  16. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.
  17. Grosse Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah lelang yang berkepal "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa".
  18. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara.

## 2. Pelelangan umum

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin hutang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur, UUHT mengharuskan agar penjualan dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji. Pemegang Hak tanggungan pertama tidak perlu meminta



persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara (sekarang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara/KP2LN) setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala KP2LN harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Pengertian penjualan umum (lelang) di Indonesia sebagaimana dalam Pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang sampai saat ini masih berlaku :

“Lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga naik-naik, turun-turun, dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang yang dipimpin oleh Pejabat Lelang atau Vendumeester (juru lelang).

Dari pengertian lelang tersebut dapat dikemukakan dua hal penting <sup>4</sup>:

- a. Pengertian lelang adalah terbatas pada penjualan barang dimuka umum. Karena itu pembelian barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang seperti pada mekanisme APBN yang disering disebut dengan *Lelang Tender* tidak termasuk didalamnya.
- b. Di dalam pengertian lelang harus dipenuhi lima unsur yaitu :
  - (1). lelang adalah bentuk penjualan,

---

<sup>4</sup> Sutardjo, *Visi dan Misi Lelang : Kini dan yang Akan Datang*, (kumpulan makalah), Biro Lelang Negara, Jakarta, 1998, h.2





- (2). Cara penawaran harganya khusus, yaitu dengan cara penawaran harga naik-naik, turun-turun, dan atau secara tertulis tanpa memberi prioritas pada pihak manapun untuk membeli,
- (3). Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya,
- (4).Memenuhi unsur publisitas yaitu ada usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang,
- (5). Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu.

## **2. Sanksi/Pelanggaran Lelang**

Penjualan barang secara lelang yang dilakukan tanpa melalui/dihadapan Pejabat Lelang dikenakan sanksi berupa <sup>5</sup>:

- a. Denda sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Pasal 1a ayat 3 Peraturan Lelang (Stb.1908 Nomor 189) jo. Perpu Nomor 18 Tahun 1960.
- b. Pembatalan lelang, dengan adanya Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 534/MK/11/1970 memberikan kuasa kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk menuntut pembatalan atas penjualan dibawah tangan atau penjualan tidak melalui KP2LN dari barang-barang yang dimiliki/dikuasai Negara dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri.

---

<sup>5</sup> BPPK-Depkeu, *Modul Pengetahuan Lelang*, Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta, 1991, h.9



### 3. Fungsi lelang Hak Tanggungan

Lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum. Artinya siapapun dapat memanfaatkan jasa lelang untuk menjualkan barang secara lelang. Namun dalam lelang Hak Tanggungan mempunyai fungsi mewujudkan *law enforcement* yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum, dalam hal ini yaitu pelaksanaan perjanjian hutang piutang antara kreditor dan debitor.<sup>6</sup>

### 4. Tujuan Lelang Hak Tanggungan

Tujuan penjualan secara lelang dimaksudkan untuk mewujudkan :

- (a). Keadilan distribusi, yaitu : memberikan kesempatan kepada masyarakat secara luas untuk mengikuti pelelangan tanpa adanya prioritas.
- (b). Mendapatkan harga yang wajar (bersifat obyektif).
- (c). Menyumbang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) berupa bea lelang.
- (d). Memberikan perlindungan hukum kepada pemenang lelang dan penjual lelang.

### 5. Manfaat Penjualan Secara Lelang

Manfaat penjualan lelang antara lain adalah :

- (a). Menyelesaikan kebimbangan mengenai harga, nilai dan kepemilikan suatu barang, ini merupakan satu manfaat utama dari lelang, yaitu memberikan mekanisme yang akurat dan terpercaya bagi penentuan harga jual dan nilai sesungguhnya dari suatu barang serta bagi penentuan kepemilikannya. Dalam

---

<sup>6</sup> Sutardjo, *op.cit*, h.7



situasi perekonomian yang stabil mungkin harga/nilai suatu barang bukan persoalan yang penting, namun dalam kondisi perekonomian yang tumbuh dengan pesat seperti ini kiranya hanya lelang yang mampu memberikan jawaban persoalan tersebut secara akurat dan terpercaya.

- (b). Merupakan sarana distribusi barang yang mendukung perkembangan perekonomian. Barang-barang yang sudah tidak memberikan keuntungan ekonomis bagi suatu pihak dapat segera dipindahtangankan kepada pihak lain yang dapat mengelola lebih lanjut barang tersebut untuk memperoleh berbagai nilai tambah. Lelang dalam hal ini mendistribusikan barang tersebut kepada pihak-pihak yang membutuhkan secara cepat dan efisien,
- (c). Menghindarkan proses jual beli yang lama dan merugikan. Perjanjian jual beli dalam lelang diputuskan oleh Pejabat Lelang pada saat penyelenggaraan lelang sehingga proses jual beli berlangsung secara cepat dan pasti. Hal ini menghindarkan pihak pembeli dari negosiasi harga yang berkepanjangan dan tidak pasti.

## **6. Pungutan dari pelelangan**

Dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan terdapat pungutan-pungutan kepada Penjual dan Pembeli yang didasarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, antara lain :

- (a). Bea Lelang, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Departemen



Keuangan, tarif Bea Lelang Eksekusi untuk Penjual dan Pembeli masing-masing sebesar 1 % dari harga lelang;

- (b). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000, dipungut pajak Bea Perolehan hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB yaitu sebesar 5 % dari harga lelang setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang berlaku pada wilayah obyek pajak setempat. Hal ini dikenakan pada Pembeli Lelang untuk obyek lelang tanah dan atau tanah dan bangunan.
- (c). Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 25, yaitu sebesar 5 % dari harga lelang yang dikenakan pada penjual untuk obyek lelang tanah dan atau tanah dan bangunan.

## **7. Pejabat Lelang**

Pejabat Lelang adalah orang atau pejabat pemerintah yang diangkat pemerintah sebagai pejabat umum untuk melayani masyarakat untuk melaksanakan lelang. Pejabat Lelang terdiri dari <sup>7</sup>:

- (a) Pejabat Lelang Kelas I, yaitu pejabat pemerintah yang diangkat khusus untuk itu;
- (b) Pejabat Lelang Kelas II, yaitu orang-orang yang khusus diangkat untuk itu, digaji dengan perurugi (upah yang dimaksudkan sebagai pengganti biaya dan jerih payah Pejabat Lelang Kelas II yang telah melaksanakan operasi pelayanan lelang).

---

<sup>7</sup> BPPK-Depkeu, *op.cit*, h.22





## 8. Risalah Lelang

Risalah Lelang adalah berita acara /laporan peristiwa yang disusun secara teratur dan bertanggungjawab oleh Pejabat Lelang, dan mempunyai kekuatan bukti tertulis.<sup>8</sup> Fungsi Risalah Lelang, yaitu :

- (a) Bagi penjual sebagai bukti penjualan;
- (b) Bagi pembeli sebagai bukti pembelian dan balik nama;
- (c) Bagi pihak ketiga, misalnya Kantor Pertanahan sebagai dasar untuk membalik nama suatu hak atas tanah;
- (d) Bagi bendaharawan barang, untuk mencoret barang dari daftar inventaris.

## 9. Prosedur Lelang Hak Tanggungan

Prosedur lelang terhadap agunan jaminan kredit lembaga perbankan dapat dibedakan menjadi dua yaitu <sup>9</sup> :

- a. Kreditor yang bertindak sebagai penjual adalah kreditor tingkat pertama langsung mengajukan permohonan lelang kepada KP2LN, untuk lelang eksekusi pasal 6 UUHT, surat permohonan lelang diajukan langsung kepada KP2LN dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang.
- b. Kreditor menyerahkan eksekusi kredit macetnya berdasarkan titel eksekutorial melalui fiat eksekusi/Penetapan Ketua Pengadilan Negeri, yang bertindak sebagai pemohon lelang/penjual adalah pihak Pengadilan Negeri.

---

<sup>8</sup> Ibid, h.27

<sup>9</sup> DJPLN, *Op.Cit*, h12

Daftar Isi

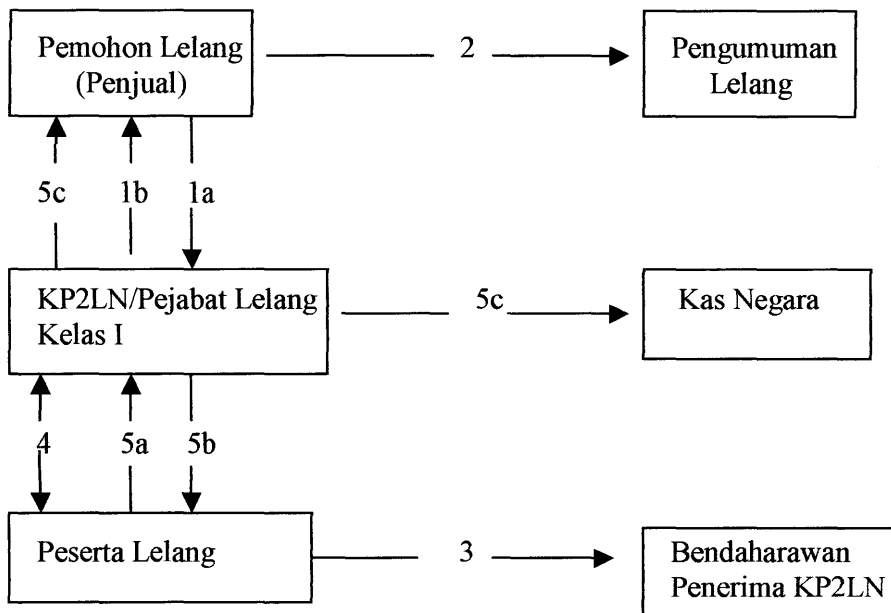
1. PENDAHULUAN ..... 1

2. TINJAUAN PUSTAKA ..... 5

3. METODE PENELITIAN ..... 10

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN ..... 15

5. PENUTUP ..... 20

**Skema prosedur lelang****Keterangan :**

1.a. Penjual mengajukan permohonan lelang kepada KP2LN.

Bertindak selaku pemohon lelang atau biasa disebut Penjual adalah Kreditor Pemegang Hak tanggungan Pertama, atau Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri tergantung dari jenis lelangnya, Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada KP2LN ditempat barang tersebut berada disertai dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

1.b. Kepala KP2LN menetapkan jadwal lelang.

Apabila dokumen persyaratan lelang telah memenuhi syarat, maka Kepala KP2LN menetapkan tempat, tanggal dan waktu lelang.



## 2. Pengumuman lelang oleh Penjual.

Setelah Penjual memenuhi semua dokumen persyaratan lelang dan telah ditetapkan jadwal lelangnya oleh KP2LN, maka Penjual melaksanakan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu :

- a. 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 : Pengumuman dilakukan dua kali selang lima belas hari, pengumuman pertama diperkenankan melalui selebara/tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan dapat ditambah melalui media elektronik, namun demikian apabila dikehendaki oleh Penjual pengumuman pertama dapat dilakukan dengan surat kabar harian, dan pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian yang sama dan dilakukan berselang empat belas hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- b. Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan satu kali melalui surat kabar harian berselang enam hari sebelum pelaksanaan lelang. Selain itu Penjual harus menyiapkan Nilai Limit dari barang yang akan dilelang berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal Nilai Limit bersifat rahasia, Nilai Limit dimasukkan dalam sampul tertutup diserahkan kepada Pejabat lelang yang melaksanakan lelang sesaat sebelum lelang dimulai. Tetapi apabila Penjual bermaksud Nilai Limit tidak bersifat rahasia, Nilai Limit dicantumkan dalam pengumuman lelang.



3. Peminat menyetorkan uang jaminan agar sah sebagai peserta lelang. Setiap orang berhak untuk ikut menjadi peserta lelang dengan syarat menyetor uang jaminan lelang.
4. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas I, Peserta lelang atau kuasanya harus hadir ditempat lelang. Penawar yang tertinggi dan telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan sebagai pemenang lelang/pembeli. Untuk mengoptimalkan harga lelang, Pejabat lelang dibantu oleh penyeru lelang (*Afslager*).
- 5.a. Peserta lelang yang disahkan sebagai pemenang lelang wajib membayar harga lelang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 5.b. KP2LN menyerahkan kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk balik nama, kuitansi pembayaran, dokumen barang yang dilelang kepada pemenang lelang.
- 5.c. KP2LN menyetorkan hasil bersih lelang kepada Pemohon Lelang dan menyetorkan Bea Lelang sebagai PNBP dan PPh sebagai penerimaan pajak (dalam hal objek lelang berupa barang tidak bergerak) ke Kas Negara.

Dalam pelaksanaan lelang, pemenang lelang/pembeli selain harus membayar harga lelang, juga dipungut Bea lelang, serta pungutan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas PNBP yang berlaku pada Departemen Keuangan, dikenakan Bea Lelang Penjual yang dipotong dari harga lelang atas jenis lelang eksekusi adalah sebesar 1 % dari harga lelang dan kepada Pembeli dikenakan Bea Lelang Pembeli sebesar 1 % dari harga lelang.





Jenis lelang ada beberapa macam, namun dalam skripsi ini penulis hanya menguraikan khusus lelang Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ini dibagi dalam tiga tahap yaitu : persiapan, pelaksanaan dan pasca lelang. Tahapan-tahapan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

### **9.1. Persiapan lelang**

#### **a. Permohonan lelang**

Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) KMK Nomor 304/KMK.01/2002, Penjual mengajukan permohonan pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan secara tertulis disertai dokumen yang dipersyaratkan kepada KP2LN. Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Untuk penjualan lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama berdasarkan Pasal 6 UUHT, dokumen yang harus dilampirkan sesuai Surat Edaran Dirjen Piutang dan Lelang Negara nomor SE-23/PL/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan :
  - a. salinan/fotocopy Perjanjian kredit;
  - b. salinan/fotocopy sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - c. salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - d. salinan/fotocopy perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
  - e. salinan/fotocopy bukti bahwa Debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku pihak Kreditor;



- f. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat sehari sebelum pelaksanaan lelang;
  - g. Surat pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditor yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan.
2. Lelang obyek Hak tanggungan melalui Pengadilan sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT, dilampiri dokumen :
- a. Salinan/fotocopy penetapan aanmaning/teguran;
  - b. Salinan/ fotocopy penetapan sita pengadilan;
  - c. Salinan/fotocopy berita acara sita;
  - d. Salinan/ fotocopy penetapan lelang pengadilan;
  - e. Salinan/fotocopy perincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi; dan
  - f. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi;

Sesuai dengan Pasal 1 Keputusan Dirjen Piutang dan lelang Negara Nomor 38/PL/2002 tentang Tata Cara dan Administrasi Lelang, berkas permohonan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut oleh KP2LN didisposisikan kepada Kepala Seksi Pelayanan Lelang/Seksi lelang untuk dilakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang, selanjutnya Kepala Seksi Pelayanan Lelang/Kepala Seksi Lelang melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut.

Dari hasil penelitian kelengkapan berkas telah memenuhi syarat, Kepala Seksi Pelayanan Lelang/Seksi Lelang membuat laporan hasil penelitian kelengkapan serta mengusulkan nama Pejabat Lelang dan Asisten Pejabat Lelang yang akan



melaksanakan lelang kepada Kepala KP2LN dengan dilampiri konsep surat kepada Penjual (berisi penetapan hari, tanggal lelang, permintaan untuk membuat pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumumannya kepada KP2LN dan permintaan kepada Penjual untuk memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada penghuni dan permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kantor Pertanahan setempat. Apabila dari hasil penelitian kelengkapan berkas belum memenuhi persyaratan, Kepala Seksi Pelayanan Lelang/Seksi Lelang membuat laporan penelitian kelengkapan berkas kepada Kepala KP2LN dengan dilampiri konsep surat kepada Penjual yang berisi permintaan untuk melengkapi/memenuhi dokumen persyaratan lelang untuk ditandatangani.

Pejabat Lelang yang ditunjuk menerima berkas lelang tersebut akan meneliti dan mempelajari kelengkapan serta kebenaran formalnya. Apabila dari hasil penelitian Pejabat Lelang sudah sesuai, Pejabat Lelang melengkapi dokumen persyaratan lelang berupa SKT dari Kantor Pertanahan yang menerangkan status kepemilikan, bukti pengumuman lelang yang diterbitkan pada surat kabar harian tempat barang berada dan nilai limit selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

#### **b.Tempat lelang**

Sesuai dengan Pasal 4 dan 5 KMK Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa lelang dilaksanakan dalam wilayah kerja KP2LN tempat obyek Hak Tanggungan berada kecuali mendapat persetujuan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah DJPLN yang lain dan Kepala Kantor Wilayah setempat untuk



barang-barang yang berada diluar wilayah kerja KP2LN tempat obyek Hak Tanggungan berada tapi masih dalam wilayah Kantor Wilayah DJPLN setempat.

### **c. Syarat lelang**

Sesuai dengan Pasal 6 Keputusan DJPLN Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, bahwa dalam setiap pelaksanaan lelang, KP2LN menentukan syarat-syarat umum :

1. Dihadapan Pejabat Lelang atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat Lelang;
2. Terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Penjual dan satu orang peserta lelang atau lebih;
3. Pengumuman lelang; dan
4. Harga lelang dibayar tunai selambat-lambatnya 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Selain KP2LN, sesuai dengan Pasal 6 ayat (2) KMK Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa Penjual dapat juga mengajukan syarat-syarat khusus secara tertulis kepada Kepala KP2LN :

- a. Kesempatan bagi calon Pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik dan mendapat penjelasan barang yang akan dilelang; dan
- b. Jangka waktu pengambilan/penyerahan barang.

### **d. Waktu lelang**

Sesuai dengan Pasal 8 KMK Nomor 304/KMK.01/2004, pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja, kecuali mendapat persetujuan/ijin dari Superintenden/Kepala Kantor Wilayah.

### **e. Uang jaminan lelang**





Sesuai Pasal 12 Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002, setiap peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan penawaran lelang sesuai dengan pengumuman lelang yang besarnya ditentukan oleh Penjual. Uang jaminan lelang tersebut disetor ke rekening KP2LN selambat-lambatnya satu hari kerja sebelum pelaksanaan lelang dan sudah masuk ke rekening KP2LN.

Uang jaminan lelang bagi peserta yang ditunjuk sebagai pemenang lelang akan diperhitungkan dengan pembayaran hasil lelang (harga lelang, bea lelang). Sedangkan bagi peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai Pembeli, dapat diambil oleh yang berhak atau kuasanya yang dibuktikan dengan surat kuasa melalui Bendaharawan Penerima/Pejabat Lelang setelah lelang selesai.

#### **f. Pengumuman lelang**

Penjualan obyek Hak Tanggungan didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual melalui Surat Kabar Harian di wilayah kerja KP2LN tempat barang yang akan dijual. Sesuai dengan Pasal 14 KMK Nomor 304/KMK.01/2002, pengumuman lelang sekurang-kurangnya memuat antara lain :

- (1) identitas Penjual;
- (2) hari, tanggal, jam, dan tempat lelang dilaksanakan;
- (3) nama, jenis dan jumlah barang;
- (4) besar dan cara penyetoran uang jaminan lelang; dan
- (5) lokasi, luas tanah, dan jenis hak atas tanah.

Pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan termasuk jenis lelang eksekusi. Sesuai dengan Pasal 15 KMK Nomor 304/KMK.01/2002, terhadap barang tidak bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut <sup>14</sup>:



- a. pengumuman lelang dilakukan dua kali berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;
- b. pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran/tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronika termasuk internet. Namun demikian, apabila Penjual menghendaki pengumuman pertama dapat dilakukan dengan surat kabar harian;
- c. pengumuman lelang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan sekrang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.

Dalam tahapan persiapan lelang ini, dijumpai beberapa permasalahan yang menghambat dan dapat menunda/membatalkan pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan sebagai sarana pelunasan hutang debitor kepada kreditor menurut UUHT. Adapun permasalahan yang dijumpai dan upaya pemecahannya adalah sebagai berikut

- a. Dokumen persyaratan lelang kurang lengkap

Permohonan lelang obyek hak tanggungan yang diajukan oleh penjual (kreditor) kepada Kepala KP2LN harus dilengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus (syarat-syarat tersebut telah dikemukakan pada prosedur lelang). Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi oleh penjual, Kepala KP2LN tidak dapat menetapkan tanggal pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut sebelum dilengkapi.



Untuk permohonan lelang obyek Hak tanggungan yang dokumen persyaratannya kurang lengkap, KP2LN akan memberitahukan kepada Penjual bahwa permohonan lelang yang diajukan tersebut harus dilengkapi persyaratan. Dan apabila persyaratan tersebut belum dilengkapi, maka Kepala KP2LN belum dapat menetapkan tanggal pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut. Pemberitahuan oleh KP2LN kepada Penjual dengan menggunakan surat dinas yang didahului dengan pemberitahuan melalui via telepon.

b. Adanya laporan atau pengaduan dari pihak ketiga tentang tindak pidana

Pihak ketiga disini adalah orang yang menempati atau mempunyai obyek Hak tanggungan yang akan dilelang. Pihak ketiga tersebut tidak mengetahui bahwa tanah dan atau bangunan yang ditempati tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan dan akan dilelang. Laporan atau pengaduan ke Polisi dilakukan atas perbuatan seseorang yang telah melakukan penipuan atau melakukan pemalsuan dokumen-dokumen kepemilikan hak atas tanah dan atau bangunan. Dengan adanya laporan atau pengaduan tersebut, Polisi biasanya melakukan pemeriksaan dan penyitaan dokumen/surat yang berkaitan dengan tindak pidana tersebut untuk memperlancar proses penyelidikan. Akibat adanya laporan/pengaduan tersebut KP2LN menunda/membatalkan pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut.

Untuk menghindari masalah tersebut, sebelum pelaksanaan lelang Pejabat lelang melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen persyaratan terutama bukti kepemilikan atas tanah dan atau bangunan berupa sertipikat tanah dan dokumen pendukung lainnya. Selain itu, Pejabat lelang juga memperhatikan adanya vaset/sanggahan dari pihak ketiga berkaitan dengan pelaksanaan lelang obyek Hak



tanggungan tersebut. Pelaksanaan lelang tersebut tetap berjalan terus meskipun ada vaset/sanggahan sebelum ada putusan Pengadilan. Sedangkan untuk pengaduan/laporan tentang tindak pidana yang menyebabkan dokumen-dokumen persyaratan lelang disita oleh Penyidik, pejabat lelang tidak akan melaksanakan pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut sebelum ada kejelasan dan putusan hukum yang tetap. Hal ini dilakukan untuk melindungi Pembeli lelang dari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

c. Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) tidak terbit

Sebagaimana diketahui menurut Peraturan Pemerintah Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah, untuk melaksanakan lelang atas tanah dipersyaratkan adanya SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat untuk tanah atau bangunan yang telah terdaftar dan bersertipikat atas permintaan KP2LN. Sedangkan untuk tanah dan atau bangunan yang belum terdaftar dimintakan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kepala Desa/Lurah tempat dimana obyek berada. Apabila hal ini dilupakan, maka Pembeli lelang akan mendapat kesulitan dalam pendaftaran atau peralihan hak atas tanahnya. Dalam rangka melindungi Pembeli, maka KP2LN tidak akan melaksanakan pelelangan apabila SKPT/SKT belum ada, hal ini adalah salah satu bukti bahwa kelancaran/keberhasilan pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan juga sangat tergantung dari peran serta Kantor Pertanahan.

Terlambatnya atau tidak terbitnya SKPT oleh Kantor Pertanahan sebenarnya tidak perlu terjadi mengingat SKPT merupakan keterangan mengenai bidang tanah yang tercantum dalam daftar tanah di Kantor Pertanahan sehingga tidak ada alasan untuk tidak terbit SKPT. Penundaan penerbitan SKPT hanya dapat dilakukan apabila





ada putusan dari Pengadilan Hakim yang berisi penetapan penangguhan lelang atau atas permintaan dari Kepala KP2LN, dari hal tersebut diatas KP2LN telah melakukan kerjasama dan koordinasi dengan Kantor Pertanahan serta dengan instansi terkait lainnya yang dilandasi dengan sikap saling pengertian, masalah-masalah yang berkaitan dengan SKPT dapat diselesaikan dan tidak menjadi hambatan dalam setiap pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan.

## **9.2. Pelaksanaan lelang**

### **a. Nilai limit**

Sesuai dengan Pasal 23 KMK Nomor 304/KMK.01/2002, setiap pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan harus ada nilai limit, yaitu nilai minimal yang ditetapkan oleh Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk mengesahkan pemenang lelang. Nilai limit tersebut ditentukan oleh Penjual dan diserahkan kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

### **b. Ketentuan pelaksanaan lelang**

Pejabat Lelang mulai membuka penjualan secara lelang dan memberikan kesempatan kepada Penjual untuk memberi penjelasan tambahan jika diperlukan.

Setelah Penjual memberikan penjelasan, Pejabat Lelang membacakan kepala Risalah Lelang dan memberikan kesempatan kepada peserta lelang untuk menanyakan hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang, obyek lelang, harga penawaran lelang *inclusive*, yaitu harga lelang sudah termasuk bea lelang dan atau *eksklusive*, yaitu harga lelang belum termasuk bea lelang dan lain-lain.



### c. Penawaran lelang

Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002, lelang dapat dilaksanakan dengan dua cara penawaran, yaitu penawaran lisan dengan harga naik-naik atau turun-turun, dan penawaran tertulis dalam amplop tertutup, dengan ketentuan sebagai berikut :

- (1) Penawaran dilakukan secara tertulis, adalah Pejabat Lelang mempersilahkan kepada seluruh peserta lelang untuk menulis harga penawaran pada surat penawaran dalam Bahasa Indonesia dengan angka dan huruf latin yang jelas serta ditandatangani diatas materai cukup oleh peserta lelang/kuasanya pada waktu yang telah ditentukan dan dilakukan ditempat/ruang lelang. Surat Penawaran lelang tersebut dimasukkan ke kotak transparan yang telah disediakan. Selanjutnya setelah semua surat penawaran masuk, Pejabat Lelang membuka dan mencatat surat penawaran lelang tersebut untuk dibandingkan dengan nilai limit yang telah dipegang dengan disaksikan seluruh peserta lelang. Dalam hal Surat Penawaran lelang yang masuk tidak memenuhi ketentuan, Pejabat Lelang menolak dan membatalkan penawaran dari peserta lelang tanpa dapat diganggu gugat. Pejabat lelang mengesahkan penawaran tertinggi dan telah mencapai/melampaui nilai limit sebagai pemenang lelang (Pembeli). Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama dan telah melampaui/mencapai nilai limit, Pejabat Lelang berhak menentukan satu pembeli dengan melakukan penawaran secara lisan dengan harga naik-naik yang hanya diikuti oleh penawaran tertinggi yang sama.



(2). Penawaran dilakukan secara lisan naik-naik, adalah Pejabat Lelang membuka harga penawaran kepada peserta lelang dengan cara naik-naik dimulai dari harga yang tercantum pada nilai limit, selanjutnya peserta lelang dipersilahkan mengajukan penawaran hingga diperoleh satu penawaran tertinggi yang telah melampaui/mencapai nilai limit dan Pejabat lelang megesahkan sebagai Pembeli yang sah.

#### **d. Penunjukan Pembeli lelang (Pemenang lelang)**

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (6) Keputusan Menteri Keuangan R.I. Nomor 304/KMK.01/2002, peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan melampaui/mencapai nilai limit disahkan oleh Pejabat lelang sebagai pembeli yang sah, selanjutnya Pejabat Lelang memberitahukan kepada Pembeli atas kewajiban-kewajiban administrasi yang harus diselesaikan, yaitu membayar harga lelang dan bea lelang serta pungutan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam tahapan pelaksanaan lelang ini, dijumpai beberapa permasalahan yang menghambat dan dapat menunda/membatalkan pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan sebagai sarana pelunasan hutang debitor sesuai ketentuan yang terdapat dalam UUHT. Adapun kendala yang dijumpai adalah sebagai berikut :

1. Lelang tidak ada peminat, adalah setiap pelaksanaan lelang Penjual diwajibkan melakukan pengumuman lelang melalui selebaran atau surat kabar harian sesuai ketentuan yang berlaku dengan tujuan untuk mengumpulkan para peminat. Untuk obyek lelang berupa tanah dan bangunan, pengumuman lelang dilakukan dua kali melalui surat kabar harian yang sama dan terbit ditempat barang berada dengan tenggang waktu lima belas hari sebelum pelelangan dilaksanakan. Namun



demikian, pada waktu pelaksanaan lelang tidak ada yang berminat untuk menawar obyek lelang sehingga pelaksanaan lelang tersebut oleh Pejabat lelang dinyatakan tidak ada peminat yang dituangkan dalam Risalah Lelang.

Upaya bagaimana obyek Hak Tanggungan yang dilelang dapat diminati oleh masyarakat umum, KP2LN menyarankan kepada Penjual (Kreditor) untuk memakai jasa balai Lelang Swasta atau agen property dalam kegiatan pra lelangnya. Balai Lelang atau agen property dapat memasarkan barang-barang dengan cara efektif, terarah dan menarik melalui pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya, Namun demikian, dari segi ekonomis langkah ini memerlukan dana yang lebih, karena biasanya balai Lelang maupun agen property meminta *succed fee* yang prosentasenya diambil dari harga lelang yang terbentuk.

2. Lelang tidak mencapai limit atau lelang ditahan, adalah didalam setiap pelaksanaan lelang terdapat nilai limit, yaitu harga terendah barang yang akan dilelang, umumnya nilai limit tersebut yang menentukan besarnya adalah penjual. Nilai limit tersebut dapat bersifat rahasia apabila penawaran lelang menggunakan system penawaran tertulis. Nilai limit tersebut dibuka Pejabat lelang pada saat semua surat penawaran lelang telah masuk dalam kotak transparan yang telah disediakan. Seluruh surat penawaran lelang yang masuk dibuka oleh Pejabat Lelang untuk dicatat dan dibandingkan dengan nilai limit. Apabila seluruh penawaran tidak melampaui/mencapai nilai imit, maka Pejabat Lelang memutuskan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak mencapai nilai limit yang ditentukan penjual atau lebih dikenal dengan lelang ditahan.





Apabila obyek Hak Tanggungan yang dilelang dan penawaran tidak mencapai nilai limit, maka KP2LN mengusulkan kepada Penjual untuk meninjau kembali nilai limit yang telah ditentukan dengan pertimbangan agar pada pelaksanaan lelang ulang berikutnya obyek hak tanggungan tersebut dapat terjual. Peninjauan kembali nilai limit tersebut hendaknya tidak merugikan kepentingan semua pihak baik Kreditor maupun Debitor.

3. Lelang tidak ada penawaran, adalah Pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan dimulai dengan membacakan kepala Risalah lelang oleh Pejabat Lelang. Dari kepala Risalah Lelang tersebut akan diketahui hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang akan dilelang serta alasan kenapa dilelang, dari informasi tersebut para peminat/calon pembeli lelang mempertimbangkan apakah tetap melakukan penawaran atau tidak. Pertimbangan lain yang menyebabkan peminat/calon pembeli tidak melakukan penawaran adalah nilai limit yang disebutkan pada saat dimulainya proses penawaran lelang secara lisan dengan harga naik-naik terlalu tinggi, selanjutnya apabila dalam waktu yang telah ditentukan oleh Pejabat Lelang belum ada yang mengajukan penawaran, maka Pejabat lelang memutuskan bahwa lelang tidak ada penawaran.

Dalam hal obyek Hak Tanggungan yang dilelang beberapa kali dan tidak ada yang melakukan penawaran, KP2LN mengusulkan kepada Penjual untuk mencari calon pembeli yang berminat atau meminta pihak ketiga untuk membelinya, jika pihak ketiga adalah pemilik obyek Hak Tanggungan, selain itu KP2LN juga dapat mengusulkan agar obyek tersebut dibeli sendiri oleh Penjual, apabila Kreditor adalah bank. Hal ini didasarkan pada Pasal 12 a Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan



yang memungkinkan bank sebagai Pembeli lelang dan keikutsertaan bank sebagai Pembeli lelang. Pada umumnya pembelian tersebut tidak dimaksudkan untuk memiliki sendiri obyek lelang tersebut, tetapi untuk dijual kembali.

### **9.3. Pasca lelang**

- a. Pengembalian uang jaminan lelang, adalah bagi peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai Pembeli lelang dapat mengambil uang jaminan penawaran lelang pada Bendahawaran penerima KP2LN dengan menandatangani tanda terima pengembalian uang jaminan lelang. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (3) Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 38/PL/2002, bahwa pengembalian uang jaminan penawaran lelang selambat-lambatnya satu hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.
- b. Pembayaran dan penyetoran uang jaminan hasil lelang adalah sesuai dengan Pasal 41 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002, bahwa pembayaran uang hasil lelang oleh pembeli dilakukan secara tunai atau dengan cek/giro selambat-lambatnya tiga hari kerja setelah pelaksanaan lelang kecuali mendapat izin dari Menteri Keuangan. Dan apabila Pembeli tidak memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu yang ditetapkan, maka Pejabat Lelang membuat surat peringatan kepada Pembeli yang ditandatangani Kepada KP2LN untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 1 X 24 jam dalam hari kerja sejak tanggal diberitahukannya Surat Peringatan. Surat Peringatan belum dipenuhi juga oleh Pembeli, Pejabat Lelang membuat Surat Peringatan Terakhir kepada Pembeli



yang berisi dalam jangka waktu 1 X 24 jam hari kerja sejak tanggal Surat Peringatan Terakhir, maka pengesahan sebagai pembeli dibatalkan oleh Pejabat Lelang dengan membuat surat pembatalan. Pembeli yang dibatalkan oleh Pejabat Lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu enam bulan sesuai Pasal 17 Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 38/PL/2002.

Setelah Pembeli melunasi seluruh kewajibannya, Bendahawaran Penerima KP2LN menyetorkan Bea Lelang, dan Pajak Penghasilan (PPh) ke kas negara selambat-lambatnya satu hari kerja, sedangkan hasil bersih lelang disetor ke Penjual selambat-lambatnya setelah pembayaran diterima.

- c. Pembuatan Risalah Lelang, adalah Berita acara penjualan yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang disebut Risalah Lelang. Sesuai dengan Pasal 30 ayat (1) Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara nomor 35/PL/2002, produk Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KP2LN dalam setiap pelaksanaan lelang terdiri dari (1) minut Risalah Lelang adalah asli Risalah Lelang yang disimpan pada KP2LN; (2) petikan Risalah Lelang adalah turunan Risalah Lelang yang diberikan kepada Pembeli; (3) salinan Risalah Lelang adalah turunan dari keseluruhan Risalah Lelang yang diberikan kepada Penjual dan kepada Superintenden (Kanwil dan Direktur Lelang Negara) sebagai laporan; dan Grose Risalah Lelang adalah salinan Risalah Lelang yang memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan diterbitkan atas permintaan Pembeli atau kuasanya.



Dalam tahapan pasca lelang ini, dijumpai permasalahan yang menghambat dan dapat membatalkan pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan sebagai sarana pelunasan hutang debitor sesuai UUHT. Adapun permasalahan yang dijumpai adalah sebagai berikut :

**a. Pembeli wanprestasi**

Setelah ditunjuk sebagai Pembeli lelang oleh Pejabat Lelang, Pembeli harus melunasi pembayaran harga pokok lelang dan bea lelang selambat-lambatnya tiga hari kerja setelah pelaksanaan lelang kecuali mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut Pembeli tidak dapat memenuhi kewajiban melunasi, maka Pejabat lelang dapat membatalkan penempatannya sebagai Pembeli dan dinyatakan bahwa Pembeli telah wanprestasi.

Upaya KP2LN agar tidak terjadi wanprestasi adalah mengusulkan kepada Penjual untuk mengajukan dispensasi pembayaran hasil lelang secara tertulis kepada Menteri Keuangan c.q. Dirjen Piutang dan Lelang Negara, adapun pertimbangan untuk mengajukan dispensasi adalah pembayaran dan transaksi tersebut memerlukan waktu tiga hari terutama untuk obyek lelang yang potensial dan diperkirakan harga yang terbentuk cukup besar, upaya lain KP2LN mengumumkan dan mengedarkan dengan mencantumkan nama-nama Pembeli yang pernah wanprestasi agar Pembeli tersebut dilarang mengikuti lelang diseluruh wilayah Indonesia.

**b. Adanya pembatalan lelang oleh Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung (MA)**

Pembatalan lelang oleh Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung terjadi akibat adanya gugatan oleh pihak ketiga atas suatu pelaksanaan lelang.





Dan gugatan tersebut diterima oleh Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung yang memutuskan agar pelelangan yang telah dilaksanakan dibatalkan. Selanjutnya akibat dari pembatalan tersebut banyak pihak yang dirugikan yaitu Kreditor selaku Penjual, Pembeli yang telah mengeluarkan uang tetapi tidak dapat menguasai tanah dan atau bangunan tersebut dan Pejabat Lelang KP2LN selaku pihak yang melaksanakan lelang tersebut dapat digugat untuk membayar ganti rugi.

Upaya untuk menghindari adanya pembatalan lelang oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung, KP2LN melakukan langkah-langkah sebelum pelaksanaan lelang yaitu memeriksa dan memenuhi semua persyaratan juridis formil, sehingga tidak ada alasan bagi Pengadilan atau Mahkamah Agung untuk membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.

**c. Uang hasil lelang obyek Hak Tanggungan tidak mencukupi untuk melunasi hutang debitor.**

Uang hasil lelang obyek Hak Tanggungan ada kemungkinan tidak dapat menutupi/melunasi hutang debitor disebabkan tanah atau bangunan yang diikat Hak Tanggungan tersebut ternyata harganya dibawah nilai Hak Tanggungan tersebut, maka apabila hal itu terjadi, upaya yang dapat dilakukan oleh Kreditor adalah melalui prosedur hukum lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terdapat beberapa alternatif lembaga yang dapat dipergunakan oleh Kreditor untuk menyelesaikan masalah tersebut, yaitu :

1. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, PUPN bertugas menyelesaikan piutang negara yang diserahkan kepada instansi pemerintah atau badan-badan negara lainnya. Dengan demikian



bagi bank pemerintah penyelesaian masalah kreditnya harus dilakukan melalui PUPN. Dengan adanya penyerahan atas piutang negara tersebut kepada PUPN, maka wewenang penguasaan atas hak tagih juga dialihkan ke PUPN.

Pengurusan atas piutang negara dimaksud dilakukan dengan Surat Pernyataan Bersama antara PUPN dengan Debitor untuk menyelesaikannya yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Dalam hal Surat Pernyataan Bersama tersebut tidak dipenuhi oleh Debitor untuk membayar seluruh hutang, maka diterbitkan Surat Paksa, selanjutnya dilakukan penyitaan dan pelelangan terhadap barang-barang milik Debitor baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak kecuali tempat tidur, alat-alat pertukangan, persediaan makanan dan minuman, dan buku-buku yang bertalian dengan jabatan/pekerjaan kepada Negara. Surat Paksa dikeluarkan dalam bentuk Keputusan Ketua PUPN dengan titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan seperti grose putusan hakim dalam perkara perdata yang tidak dapat diajukan banding lagi.

2. Pengadilan Negeri, berdasarkan Undang-Undang Pokok Kehakiman, badan peradilan merupakan lembaga yang sah dan berwenang untuk menyelesaikan sengketa khususnya mengenai permasalahan sengketa hutang piutang termasuk kewenangan di lingkungan peradilan umum, sehingga badan peradilan secara resmi bertugas menyelesaikan masalah hutang piutang bila disengketakan, penyelesaian sengketa hutang-piutang bank swasta dapat diselesaikan melalui Pengadilan negeri dengan jalan bank menggugat nasabah/debitor yang telah cidera janji (wanprestasi). Apabila gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri, maka akan

13. 1.

dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri yang dilaksanakan dengan sita eksekusi atas barang milik debitur sebagai pelunasan hutangnya.

3. Arbitrase, di Indonesia dikenal adanya peradilan arbitrase yang lembaganya dikenal dengan nama Badan Arbitrase Nasional (BANI). BANI berwenang untuk memeriksa dan mengadili semua sengketa perdata yang timbul dalam bidang perdagangan, industri dan keuangan, baik bersifat nasional maupun internasional. Keputusan dari BANI tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan Pengadilan Negeri, untuk itu para pihak yang bersengketa utang piutang dapat menyelesaikan permasalahan melalui BANI. Dan BANI tersebut hanya dapat dimintakan banding ke Mahkamah Agung.



## **BAB IV**

### **P E N U T U P**

#### **1. Kesimpulan**

Dari permasalahan dan pemecahan yang telah diuraikan pada Bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Penyelesaian kredit macet yang obyek jaminannya dibebani Hak Tanggungan, apabila debitor/pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi), maka pemegang Hak Tanggungan (kreditor) berhak menjual obyek Hak Tanggungan dengan cara pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil penjualan tersebut. KP2LN sebagai institusi pemerintah mempunyai kewenangan berkaitan tugas pelayanan untuk melaksanakan pelelangan umum yang bersifat wajib atas perintah undang-undang atau atas perintah pengadilan. Kewenangan KP2LN dalam melaksanakan lelang obyek Hak Tanggungan ada dua macam, yaitu lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama, dan Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial melalui fiat eksekusi/Penetapan Ketua Pengadilan Negeri, Sedangkan Balai Lelang swasta masih dapat berperan dalam lelang eksekusi sepanjang pihak penjual menghendakinya sebatas dalam jasa pralelang dan pasca lelang saja.
- b. Masih terdapat berbagai kendala dalam pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan sebagai sarana pelunasan hutang debitor kepada kreditor yang disebabkan antara lain Surat Keterangan Pendafran Tanah (SKPT) tidak terbit, tidak adanya calon pembeli yang berminat untuk membeli obyek Hak Tanggungan. Adanya Putusan





Pengadilan yang menunda pelaksanaann lelang dan sebagainya, sehingga kendala-kendala tersebut menghambat percepatan pelunasan hutang. Kurangnya koordinasi dan kerjasama dengan instansi Kantor Pertanahan dan Pengadilan untuk menyamakan persepsi pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, sehingga terkadang menghambat kelancaran pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan.

## **2. Saran**

- a. Kepada kreditor-kreditor bank baik pemerintah maupun swasta terutama pemegang Hak Tanggungan yang menginginkan percepatan pelunasan piutangnya terhadap debitor yang macet atau wanprestasi disarankan langsung menjual obyek Hak Tanggungan tersebut melalui KP2LN sebagai institusi Pemerintah yang mempunyai kewenangan berkaitan dengan hal tersebut. Dengan tetap mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan.
- b. Kepada KP2LN, sebelum menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang disarankan agar dokumen persyaratan lelang diteliti dengan cermat agar dalam pelaksanaan lelangnya dapat berjalan dengan lancar. Dan kepada pihak kreditor (Bank), sebelum memasang Hak Tanggungan atas tanah dan atau bangunan, terlebih dahulu harus melakukan penelitian yang cermat tentang surat-surat/dokumen kepemilikan, keadaan fisik tanah dan atau bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan, apakah terdapat atau tidaknya masalah hukum, hal ini untuk menghindari permasalahan dalam pelaksanaan lelang. Dan KP2LN meningkatkan koordinasi dan kerjasama yang baik dengan instansi



Kantor Pertanahan pada wilayah kerja KP2LN setempat perlu ditingkatkan agar tidak terbitnya SKPT menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sebagai sarana percepatan pelunasan hutang debitor kepada kreditor (Bank).



## DAFTAR BACAAN

### 1. Buku :

Sjahdeini, Sutan. Remy, *Hak Tanggungan, (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

Tjeman, Eddy Putra *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

Satrio, J., *Hukum jaminan, hak jaminan Kebendaan, Tak Tanggungan*, Buku 1, Citra Adtya Bakti, Bandung, 1998.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Subekti, R. dan Tjitrosudibio, Pradnya Paramita, Jakarta, 1998.

### 2. Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan atas Tanah berkut benda-benda yang ada diatasnya.

Vendu Reglement (Peraturan Lelang, Stbl 1908 No. 189) *tentang Peraturan Penjualan di Muka umum di Indonesia*, Departemen Keuangan, Jakarta, 1908.

Vendu Instructie (Instruksi Lelang, Stbl 1908 No. 190) *tentang instruksi bagi para pejabat yang ditugaskan melaksanakan peraturan lelang Stb. 1908 No. 189*, Depatemen Keuangan, Jakarta, 1908.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 84 Tahun 2001 *tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan*, Departemen Keuangan, Jakarta, 2001.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 Tentang *Pejabat Lelang*

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 306/KMK.01/2002 Tentang *Balai Lelang*



Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 Tentang Petunjuk Teknis Lelang

Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/PL/2002 Tentang Petunjuk Teknis lelang Pejabat Lelang

Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor 37/PL/2002 Tentang Petunjuk Teknis lelang Balai Lelang

Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor 38/PL/2002 Tentang Tata Cara dan Adminstrasi Lelang

Surat Edaran Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-23/PL/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

**3. Lain-lain :**

Karsono Surjowibowo, *Peran Lelang Dalam Penyelesaian Kredit Macet* (kumpulan makalah lelang), (DJPLN : Jakarta, 2000)

Sutardjo, *Prospek Penjualan Barang-Barang Agunan Sehubungan Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Seminar Tentang Manfaat, Peluang dan Tantangan Balai Lelang Dalam Dunia Usaha, Hotel Radison, Jakarta, 1996.

Sutardjo, *Visi dan Misi Lelang : kini dan yang akan datang*, (kumpulan makalah lelang), Biro Lelang Negara, Jakarta, 1998

BPPK-Depkeu, *Modul Pengetahuan Lelang*, Pusdiklat Keuangan Umum, Jakarta, 1991

DJPLN, *Peran Lelang Dalam Penyelesaian Kredit Macet Lembaga Perbankan*, Makalah Direktorat Lelang Negara, 2006

## III. Syarat-Syarat Pencairan Kredit :

- a. BANK hanya terikat untuk melakukan pencairan Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ini dalam jangka waktu selambat-lambatnya 20 Hari Kerja setelah penandatanganan Perjanjian Kredit, kecuali apabila BANK menyetujui untuk memberikan perpanjangan dalam jangka waktu tertentu, serta jika persediaan dana Rupiah pada BANK mencukupi (dengan memperhatikan pembatasan-pembatasan oleh yang berwajib) dan setelah syarat-syarat berikut dipenuhi :
1. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menandatangani Perjanjian Kredit beserta Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero) masing-masing di atas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah);
  2. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menandatangani dan menyerahkan kepada BANK, Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan/Sarusun;
  3. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menandatangani dan menyerahkan kepada BANK Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT atau dalam hal dokumen APHT belum dapat diserahkan karena diperlukan oleh PPAT untuk proses pendaftaran hak tanggungan, maka PPAT harus menyerahkan surat keterangan (*cover note*) kepada BANK yang menyatakan bahwa telah dilakukan penandatanganan APHT yang akan didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kemudian dokumen-dokumen APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan akan diserahkan kepada BANK;
  4. Khusus untuk pembelian tanah dan bangunan dari pengembang, DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menyerahkan surat keterangan (*cover note*) dari PPAT atau surat pernyataan dari pengembang yang menyatakan bahwa PPAT/pengembang akan menyerahkan kepada BANK asli sertifikat tanah yang menjadi agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit ini, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 20 hari kerja setelah penandatanganan Perjanjian Kredit;
  5. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menyerahkan kepada BANK bukti pembayaran kepada pengembang/pihak penjual tanah dan bangunan atas sebagian dari harga penjualan tanah dan bangunan/sarusun dalam komposisi sekurang-kurangnya sebesar 20% (duapuluh persen) dari keseluruhan harga jual tanah dan bangunan/sarusun, yang dananya berasal dari dana sendiri;
  6. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah melakukan penutupan asuransi kerugian atas bangunan yang menjadi agunan kredit dan telah melakukan penutupan asuransi jiwa kredit, dengan syarat Banker's Clause untuk kepentingan BANK serta dengan jenis, nilai pertanggungan, dan jangka waktu yang disetujui oleh BANK sehubungan Fasilitas Kredit yang diterimanya;
  7. *Tambahan syarat pencairan lain apabila ada, sesuai dengan syarat dan kondisi Agunan yang diberikan, misal : menyerahkan surat pernyataan dari penyewa, apabila BANK menerima kondisi Tanah dan Bangunan Agunan kredit sedang disewa oleh pihak ketiga.*
- b. Dalam rangka pencairan Fasilitas Kredit tersebut, DEBITUR wajib menandatangani bukti penerimaan pencairan Fasilitas Kredit.

## IV. Pembayaran Kembali

- a. Pembayaran angsuran wajib dilakukan secara langsung kepada BANK, melalui penyediaan dana angsuran dalam rekening tabungan DEBITUR yang ada di BANK untuk didebet oleh BANK atau melalui penyetoran secara langsung ke nomor rekening tertentu yang ditetapkan sebelumnya secara tertulis oleh BANK, yang wajib dibayarkan secara tertib pada tiap-tiap tanggal sesuai pencairan kredit, dan dalam jumlah sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini.
- b. Apabila DEBITUR telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero), maka BANK berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh DEBITUR secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama BANK, serta BANK dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR/PEMILIK AGUNAN kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan.
- c. Apabila jumlah dana yang diperoleh oleh BANK atas eksekusi dari jaminan yang telah diberikan adalah kurang dari jumlah yang harus dibayarkan kepada BANK, maka DEBITUR tetap menjadi berhutang dan mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada BANK atas hutangnya tersebut, yaitu atas sejumlah selisih Jumlah Terhutang dengan jumlah yang telah diperoleh BANK dari hasil eksekusi jaminan.

12<sup>3</sup> 7



III. Syarat-Syarat Pencairan Kredit :

- a. BANK hanya terikat untuk melakukan pencairan Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ini dalam jangka waktu selambat-lambatnya 20 Hari Kerja setelah penandatanganan Perjanjian Kredit, kecuali apabila BANK menyetujui untuk memberikan perpanjangan dalam jangka waktu tertentu, serta jika persediaan dana Rupiah pada BANK mencukupi (dengan memperhatikan pembatasan-pembatasan oleh yang berwajib) dan setelah syarat-syarat berikut dipenuhi :
  1. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menandatangani Perjanjian Kredit beserta Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero) masing-masing di atas meterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah);
  2. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menandatangani dan menyerahkan kepada BANK, Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan/Sarusun;
  3. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menandatangani dan menyerahkan kepada BANK Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT atau dalam hal dokumen APHT belum dapat diserahkan karena diperlukan oleh PPAT untuk proses pendaftaran hak tanggungan, maka PPAT harus menyerahkan surat keterangan (*cover note*) kepada BANK yang menyatakan bahwa telah dilakukan penandatanganan APHT yang akan didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kemudian dokumen-dokumen APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan akan diserahkan kepada BANK;
  4. Khusus untuk pembelian tanah dan bangunan dari pengembang, DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menyerahkan surat keterangan (*cover note*) dari PPAT atau surat pernyataan dari pengembang yang menyatakan bahwa PPAT/pengembang akan menyerahkan kepada BANK asli sertifikat tanah yang menjadi agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit ini, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 20 hari kerja setelah penandatanganan Perjanjian Kredit;
  5. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah menyerahkan kepada BANK bukti pembayaran kepada pengembang/pihak penjual tanah dan bangunan atas sebagian dari harga penjualan tanah dan bangunan/sarusun dalam komposisi sekurang-kurangnya sebesar 20% (duapuluh persen) dari keseluruhan harga jual tanah dan bangunan/sarusun, yang dananya berasal dari dana sendiri;
  6. DEBITUR/PEMILIK AGUNAN telah melakukan penutupan asuransi kerugian atas bangunan yang menjadi agunan kredit dan telah melakukan penutupan asuransi jiwa kredit, dengan syarat Banker's Clause untuk kepentingan BANK serta dengan jenis, nilai pertanggungan, dan jangka waktu yang disetujui oleh BANK sehubungan Fasilitas Kredit yang diterinanya;
  7. *Tambahan syarat pencairan lain apabila ada, sesuai dengan syarat dan kondisi Agunan yang diberikan, misal : menyerahkan surat pernyataan dari penyewa, apabila BANK menerima kondisi Tanah dan Bangunan Agunan kredit sedang disewa oleh pihak ketiga.*
- b. Dalam rangka pencairan Fasilitas Kredit tersebut, DEBITUR wajib menandatangani bukti penerimaan pencairan Fasilitas Kredit.

IV. Pembayaran Kembali

- a. Pembayaran angsuran wajib dilakukan secara langsung kepada BANK, melalui penyediaan dana angsuran dalam rekening tabungan DEBITUR yang ada di BANK untuk didebet oleh BANK atau melalui penyetoran secara langsung ke nomor rekening tertentu yang ditetapkan sebelumnya secara tertulis oleh BANK, yang wajib dibayarkan secara tertib pada tiap-tiap tanggal sesuai pencairan kredit, dan dalam jumlah sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini.
- b. Apabila DEBITUR telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT. Bank Mandiri (Persero), maka BANK berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh DEBITUR secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama BANK, serta BANK dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh DEBITUR/PEMILIK AGUNAN kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan.
- c. Apabila jumlah dana yang diperoleh oleh BANK atas eksekusi dari jaminan yang telah diberikan adalah kurang dari jumlah yang harus dibayarkan kepada BANK, maka DEBITUR tetap menjadi berhutang dan mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada BANK atas hutangnya tersebut, yaitu atas sejumlah selisih Jumlah Terhutang dengan jumlah yang telah diperoleh BANK dari hasil eksekusi jaminan.

12<sup>3</sup> 7



S A L I N A N

## AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : 56/28/APHT/II/Kbs/2004

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Senin** tanggal **16** ( **e n a m b e l a s** )  
 bulan **Februari** tahun **2004** ( **d u a r i b u e m p a t** )

hadir dihadapan saya **RATNASARI HARWANTI, Sarjana Hukum,**  
 yang berdasarkan Surat Keputusan **Kepala Badan Pertanahan Nasional**

tanggal **17 Mei 2001** nomor **13-IX-2001**  
 diangkat/~~ditunjuk~~ sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
 PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja **seluruh Kabupaten**  
**Gresik** dan berkantor di **Jalan Dokter**  
**Wahidin Sudirohusodo Nomor 124 Gresik** dengan dihadiri  
 oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. 1. Tuan **BUDI J. SIAHAAN, Kepala Cabang P.T. BANK MANDIRI ( PERSERO ) Tbk,** -----  
 Surabaya Gentengkali ; -----  
 -- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan Akta SURAT KUASA DIREKSI P.T. BANK  
 MANDIRI ( PERSERO ), tertanggal 28 Juli 1999 Nomor 103, dibuat dihadapan SUTJIPTO, Sarjana Hukum,  
 Notaris di Jakarta, dan Surat Mutasi Nomor : DNW.RHM/264/2002 tertanggal 25 Nopember 2002, -----  
 sebagai Kuasa Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk,  
 berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, yang Anggaran Dasarnya telah diumumkan dalam Berita-  
 Negara Republik Indonesia tertanggal 4 Desember 1998 Nomor 97 Tambahan Nomor 6859 dan telah -----  
 dirubah dengan Akta tertanggal 24 Juli 1999 Nomor 99, yang dibuat dihadapan SUTJIPTO, Sarjana ---  
 Hukum, Notaris di Jakarta, dan terakhir menurut keterangannya telah diubah dengan Akta tertanggal  
 1 Juni 2003 Nomor 2, yang dibuat dihadapan AULIA TAUFANI, Sarjana Hukum, sebagai pengganti dari -  
 SUTJIPTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari yang berwenang  
 sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia -----  
 Nomor : C-12783 HT.01.04.TH.2003, tertanggal 6 Juni 2003. -----  
 -- Yang dalam hal ini bertindak berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, -----  
 tertanggal 30 Januari 2004 Nomor : 34/15/SKHHT/I/Kbs/2004, dibuat dihadapan saya, Pejabat -----  
 Pembuat Akta Tanah, Sebagai Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama : -----  
 - Nyonya **MANIEK MARIAWATIE**, lahir di Gresik pada tanggal 4 Juli 1967, Pegawai Negeri Sipil, --  
 Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Gresik, Jalan Pasir Raya Nomor 31, Desa Pongangan  
 Kecamatan Manyar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 12.1815.440767.0002. -----  
 -- Dalam melakukan tindakan hukum didalam akta ini menurut keterangannya telah mendapat -----  
 persetujuan dari suaminya yang sah, yaitu : -----  
 -- Tuan **M A N S U R**, lahir di Sidoarjo pada tanggal 17 Pebruari 1958, Swasta, bertempat -----  
 tinggal yang sama dengan isterinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk -----  
 Nomor : 12.1815.170258.0003. -----





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

2.  
pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama

II. Tuan BUDI J. SIAHAAN, tersebut diatas ; -----  
-- Menurut keterangannya didalam hal ini sekarang bertindak dalam jabatannya seperti tersebut ----  
didas, dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. BANK MANDIRI -----  
( PERSERO ), berkedudukan di Jakarta. -----

-----

Z  
Disahkan coretan.

ttt.

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



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap ~~2~~

saya kenal dan

yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi-pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Para Pihak menerangkan :

- bahwa oleh Pihak Kedua dan : \_\_\_\_\_  
 - Nyonya **NANIEK MARIAWATIE** ; \_\_\_\_\_

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

✓ Akta tanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_  
dibuat dihadapan \_\_\_\_\_

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; -----

- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

tanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_

yang aslinya diperlihatkan kepada saya; \_\_\_\_\_

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp. **49.000.000,00** -----  
 ( empat puluh sembilan juta rupiah, ----- )

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. **73.500.000,00** ----- ( tujuh puluh -----

**tiga juta lima ratus ribu rupiah.** ----- )

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, atas Obyek/~~Obyek-obyek~~ berupa : 1. \_\_\_\_\_

( **s a t u b i d a n g** ) hak atas tanah/~~Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun~~ yang diuraikan di bawah ini : -----





- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ -----  
 Nomor **904/Desa Kedayang** ----- atas sebidang tana  
 sebagaimana diuraikan dalam ~~Surat Ukur~~/Gambar Situasi tanggal -----  
**13 Februari 1996** Nomor : **796/1996** -----  
 seluas **178** ----- m<sup>2</sup> ( **seratus tujuh puluh delapan** -----  
 ----- meter persegi  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----  
 terletak di : -----  
 - Propinsi : **Jawa Timur** ; -----  
 - Kabupaten/Kota : **Gresik** ; -----  
 - Kecamatan : **Kebomas** ; -----  
 - Desa/Kelurahan : **Kedayang** ; -----  
 - Jalan : -----  
 - **Atas Nama** : **NANIEK MARIAWATIE** ; -----  
 ----- yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
 atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan/Hak Pak:  
 Nomor -----  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----  
 yaitu seluas kurang lebih ----- m<sup>2</sup> (  
 ----- meter persegi  
 dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal -----  
 Nomor ----- yang dilampirkan pada akta in  
 terletak di : -----  
 - Propinsi : -----  
 - Kabupaten/Kota : -----  
 - Kecamatan : -----  
 - Desa/Kelurahan : -----  
 - Jalan : -----

Disahkan coretan.

tttd.



yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----

Persil Nomor

Blok

Kohir Nomor

seluas kurang lebih

m<sup>2</sup> (

meter persegi .

dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini

terletak di : -----

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

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

sahkan coretan.

tttd.



terletak di : -----

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

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak

Disahkan coretan.

ttt.

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

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

- Sebidang tanah dan segala bangunan dengan segala bagian- -- bagiannya serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam ---- diatasnya tersebut, baik yang sekarang telah ada dan yang ---- kelak dikemudian hari akan ada/akan diadakan yang karena ---- jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat dianggap sebagai - benda tetap. -----



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

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

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

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

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

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

- ~~Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----~~

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. (

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. (

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. (

Disahkan coretan.

td.





- ~~Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;~~

Disahkan coretan.

ctd.

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



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



Dalam melakukan untuk menagih utang Debitur dan untuk menjalankan tindakan-tindakan yang dimaksud dalam akta ini, maka Pemegang Hak Tanggungan dari waktu ke waktu berhak menetapkan sendiri jumlah hutang Debitur berdasarkan rekening/pembukuan yang merupakan bukti yang cukup (sempurna) mengikat Debitur maupun Pemberi Hak Tanggungan mengenai jumlah hutang Debitur kepada Pemegang Hak Tanggungan berikut perincian/perhitungan baik didalam maupun diluar pengadilan, sehingga tidak diperlukan lagi bukti atau cara pembuktian tambahan apapun lainnya. Karenanya Debitur maupun Pemberi Hak Tanggungan melepaskan semua hak untuk menyangkal atau menyanggah besarnya hutang Debitur berikut perincian/perhitungannya yang ditetapkan oleh Pemegang Hak Tanggungan sampai dengan seluruh hutang Debitur yang ditetapkan oleh Pemegang Hak Tanggungan dilunasi lebih dahulu. Bahwa apabila satu atau lebih syarat, ketentuan atau janji-janji yang terdapat dalam akta ini menjadi tidak berlaku ( batal ), tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan menurut hukum yang berlaku, maka tidak akan dapat dijadikan dasar atau mengakibatkan seluruh atau sebagian syarat, ketentuan maupun janji lain dalam akta ini maupun dalam Pengakuan utang menjadi tidak berlaku ( batal ), tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan.

t-52.

- Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan;
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;
  - Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar;
  - - Dalam hal Pemegang Hak Tanggungan akan menjalankan haknya karena Debitur cidera janji ( wanprestasi ), maka Pemberi Hak Tanggungan dengan ini pula berjanji dan mengikatkan diri kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong sama sekali ( dalam arti tidak dihuni/dipakai/ditempati/dikuasai oleh pihak manapun ) dalam waktu 14 ( empat belas ) hari terhitung sejak pemberitahuan/pemintaan pertama dari Pemegang Hak Tanggungan, akan tetapi tanpa Pemegang Hak Tanggungan wajib untuk membayar ganti rugi maupun memberikan/menyediakan akomodasi lainnya berupa apapun kepada pihak manapun, demikian itu agar Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual tanah dan bangunan kepada orang/pihak lain menurut tata cara yang ditetapkan oleh peraturan hukum yang berlaku.
  - Apabila dalam jangka waktu tersebut diatas Pemberi Hak Tanggungan tidak menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada Pemegang Hak Tanggungan atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pemegang Hak Tanggungan, maka sekarang untuk nanti pada waktunya Pemberi Hak Tanggungan memberi hak dan wewenang penuh kepada Pemegang Hak Tanggungan ( atas biaya-biaya dari Pemberi Hak Tanggungan ) untuk mengosongkan sendiri tanah dan bangunan dengan cara yang dianggap baik oleh Pemegang Hak Tanggungan dan bila perlu dengan meminta bantuan polisi atau alat negara lainnya.
  - Namun demikian dengan tidak mengurangi kewajiban Pemberi Hak Tanggungan untuk membayar denda atas keterlambatan pengosongan tersebut yang besarnya akan ditentukan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan, denda mana wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas oleh Pemberi Hak Tanggungan.

L

## Pasal 3

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



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

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

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada **Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dan/atau KP2LN Surabaya.** -----

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

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

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

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

saham coretan.

tti.

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

1. Nyonya S U M A R S I H -----
2. Nona N U R A Z I Z A H, keduanya Pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertempat tinggal di Gresik. -----





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

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

BUDI J. SLAHAAN  
qq. NANIEK MARIAWATI.

BUDI J. SLAHAAN  
qq. PT. BANK MANDIRI (PERSE  
berkedudukan di Jakarta

Persetujuan .....

Persetujuan .....

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

SUMARSIH

NUR AZIZAH

Gresik, tanggal 26-2-2004  
Salinan sesuai dengan aslinya  
untuk keperluan penerbitan sertifikat  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Gresik

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd.

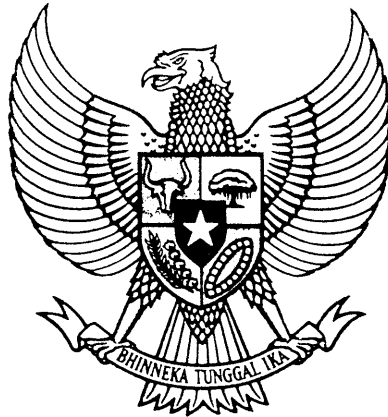
RATNASARI HARWANTI, S.H.



H. HERU MURTI  
NIP. 010223716



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



DEMI KEADILAN  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

## SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

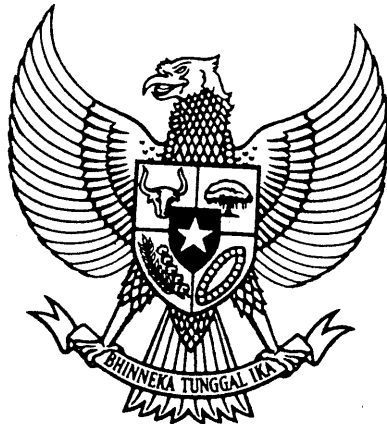
SALAH

DB 084566

12.09.--.--.6.00089



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT BUKU-TANAH

### HAK TANGGUNGAN

Nomor : 89 / 2004

PROPINSI

JAWA TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA

GRESIK

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

GRESIK

DAFTAR ISIAN 208

No. .... 1568 ..... 19. 2004

DAFTAR ISIAN 307

No. .... 34.77 ..... 19. 2004

DI. 301. No. 564 / III / 1 / 2004

1 2 . 0 9 . - - . - - . 6 . 0 0 0 8 9



IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA  
**PENDAFTARAN PERTAMA**

a) Nama TANGGUNGAN  
 No. 89/2004  
 Tingkat : **I (PERTAMA)**

b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini :  
**PT. BANK MANDIRI (PERSERO), berkedudukan di Jakarta**

c). Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :  
 Rp. 73.500.000,00 ( dengan huruf : Tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu  
lah. )


d). **OBYEK HAK TANGGUNGAN INI**

| Jenis dan Nomor Hak                            | Benda - benda lain  |
|--|---|
| Hak Guna Bangunan No. <u>904/Desa Kedayang</u> | Sebidang tanah dan segala bangunan dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya tersebut, baik yang sekarang telah ada dan yang kelak dikemudian hari akan ada/akan diadakan yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat dianggap sebagai benda tetap. |

e). Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah RATNASARI HARWANTI,  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Tanggal 16-02-2004 Nomor 56/28/APHT/II/Kbs/2004  
 yang selanjutnya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

TANGGAL DIBUKUKAN  
Gresik 26-2-2004  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
Gresik  
 TERTANDA  
Ir. HERU MURTI  
 NIP 010223716

g). TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT  
Gresik 26-2-2004  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
Gresik  
 TERTANDA  
Ir. HERU MURTI  
 NIP 010223716

Salinan sesuai dengan aslinya untuk keperluan penerbitan Sertipikat  
 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik  
  
Ir. HERU MURTI  
 NIP: 010223716





# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## BUKU TANAH

NO. 904  
KABUPATEN/KOTAMADYA GRESIK  
KANTOR PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN/KOTAMADYA GRESIK

PROPINSI  
KABUPATEN/KOTAMADYA  
KECAMATAN  
D.E.S./KELURAHAN

GRESIK  
KEDONAS  
KEDAYANG

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208  
DAFTAR ISIAN 307

GRESIK

12.09.08 013 00904

SKRIPSI

LELANG OBJEK TANGGUNGAN

HARTIN



HAK GUNA BANGUNAN NAMA PEMEGANG HAK

No. 904 KEDYANG MASHITZA SROLICHAJ

c) NAMA JALAN/PERSIL

c) ASAL PERSIL

1) Konversi

2) Pembelian hak

3) Pemisahan

Publikasi berkedudukan di Surabaya

5) Surat Menteri Negara

ria / Kepala Badan Pertanahan Nasional

an Nasional

No. 600-1499 tentang

Pendaftaran RRS

d) SURAT KEPUTUSAN

1) Lain pemegang hak

2) Lamanya hak berlaku

20 tahun

Berakhirnya hak

Tgl. 17-7-2013

e) SURAT UKUR

GAMBAR SITUASI

Tgl. 13-2-1996

No. 796/1996

Luas 178 m2

SKRIPSI

REKAM STRUKTUR PERTANAHAN NASIONAL

BRUMIBHAKTI FIDHISUR

REPUBLIC INDONESIA

LEANG OBYEK HAK TANGGUNGAN



Tanggal Pendaftaran Nasional Badan Pertanahan Nasional yang berhak  
No. Daftar Isian 307 dan  
No. Daftar Isian 208 pemegang hak lain-lainnya

Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor

Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan

tanggal 31/12/2004 Jam: 11.00

DAFTAR 307

2/1/2004

DI 307

No. 22/85/2004

DI 307

Tgl. 22/12/2004

No. 22/85/2004

DI 307

Tgl. 22/12/2004

No. 22/85/2004

Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan

tanggal 12/02/2005 Jam: 13.00

DAFTAR 307

1/1/2005

DI 307

No. 24/77/2004

DI 308

Tgl. 26/2/2005

No. 24/67/2004

DI 307

Tgl. 26/2/2005

No. 24/67/2004

DI 307

Tgl. 26/2/2005

No. 24/67/2004

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik



NIP. 010223716

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik



NIP. 010223716



09.08.01.3.00904

904

Nomor hak : .....

# SURAT UKUR GAMBAR SITUASI

Nomor : 796 / 1996

## SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Jawa Timur

propinsi : .....

abupaten/Kotamadya : Gresik

ecamatan : Kebomas

Desa/Kelurahan : Kedayung

eta : Situsi

embar : C-3

adaan Tanah : Kotak

Nomor Pendaftaran : .....

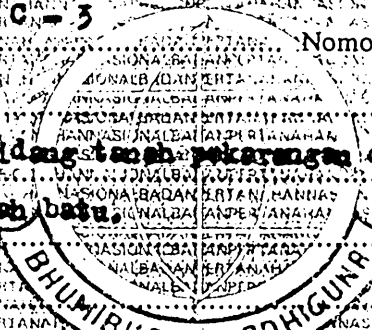
anda tanda batas : Tombok-tombok a, b, c, d, e berdiri didalam tembok a-d, d-e dua lapis yang selapis berdiri didalam, tanda batas

luas : 178 m<sup>2</sup> (Seratus tujuh puluh delapan meter persegi)

menurut PMA No. 8/1961 tidak perlu dipasang karena tembok sudah menukupi

menunjukkan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh : MAS ULIYA SHO

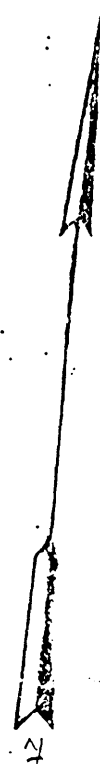
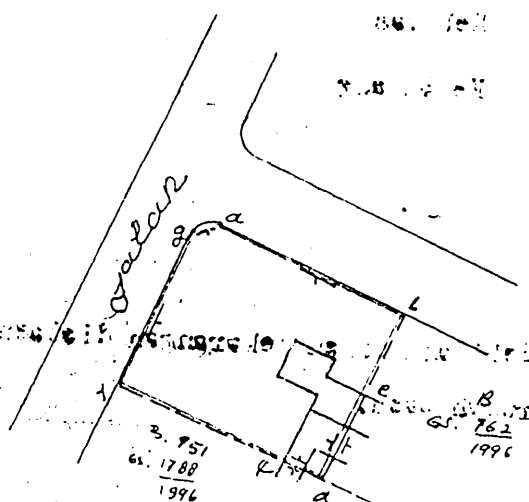
LIHAN, (Femilik)







PERBANDINGAN 1 : 500.....



ELASAN : ..... batas tanah ini



menguraikan Hak Guna Bangunan No. 3.

Daftar Isian 302 tgl. 26-7-1995 No. 2766

Daftar Isian 307 tgl. 14-2-1996 No. 2111

UNTUK SERTIPIKAT GRESIK Tgl. 13-2-1996 No. 119/96

Ang. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah  
Kasubsi Pengukuran, Penilaian dan Konversi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

MULJADIAL RUSBANDIJO

NIP. 010053870 NIP. 010034494

BHUMIBHAKTI RDHIGUN

Pemisahan

Dihat sural ukur Penggabungan Nomor 19 Nomor hak

Dikeluarkan sural ukur/gambar situasi

Tanggal Nomor

Table with 4 columns: No. 1, No. 2, No. 3, No. 4. Each column contains a list of land parcels with their respective details and numbers.

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor 19 Nomor hak

SKRIPSI

